

대구지방법원 2018. 12. 12 선고 2018나5360 판결 [소유권이전등기 청구]

재판경과

대구지방법원 2018. 12. 12 선고 2018나5360 판결

대구지방법원 영덕지원 2018. 6. 19 선고 2017가단1412 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박진호

원고들 소송복대리인 변호사 신용길

피고, 피항소인 C

소송대리인 변호사 박판근

변론 종결 2018. 11. 14.

판결 선고 2018. 12. 12.

제1심판결 대구지방법원 영덕지원 2018. 6. 19. 선고 2017가단1412 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 빌라 J호'라고 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2016. 10. 19. 교환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 빌라 J호'라고 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2016. 10. 19. 교환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A이 2015. 10. 19. Q새마을금고로부터 9,000만 원을 대출받으면서, 그에 대한 담보로 원고 A은 자신이 소유한 경북 영덕군 G 대 192m²(이하 '제1토지'라고 한다)에 관하여, 원고 A의 남편인 원고 B은 자신이 소유한 경북 영덕군 H 대 169m²(이하 '제2토지'라고 한다)와 그 지상의 단층 주택에 관하여 각각 Q새마을금고에 '채권최고액 1억 2,600만 원, 채무자 원고 A'으로 된 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이렇게 설정된 근저당권을 이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다).

나. 피고는 2016년부터 자신이 소유한 경북 영덕군 E 대 629m²에서 지상 5층 규모의 공동주택(이하 '이 사건 빌라'라고 한다)를 신축하여 분양하는 사업을 추진하면서, 지인인 I에게 이 사건 빌라의 신축공사 추진을 부탁하였고, 그 과정에서 이 사건 빌라의 각 세대별 면적을 25평에서 35평으로 넓히고 방향도 모두 남서향에서 정남향으로 변경하기 위하여 사업부지로 제1, 2토지의 일부가 필요하게 되었다.

다. 피고는, 2016. 9. 5. 원고 B으로부터 제2토지와 그 지상의 단층 주택을 매매대금 7,350만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '제2토지 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 2016. 10. 19. 원고 A으로부터 제1토지를 매매대금 3,650만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '제1토지

매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

라. 원고들의 대리인 R은 2016. 10. 19. 피고의 대리인을 자처한 I과, 원고들이 소유한 제1, 2토지와 피고가 신축할 이 사건 빌라 J호를 교환한다는 내용의 합의서(갑3호증, 이하 '이 사건 합의서'라고 한다)를 작성하였고, R은 원고들의 대리인란에, I은 피고의 대리인란에 각각 날인하였다(이 사건 합의서에는 제1, 2토지와 교환할 대상물이 이 사건 빌라 S호로 기재되어 있으나, 위 S호는 설계도면과 등기부상 J호를 의미하므로, 이하에서도 계속 '이 사건 빌라 J호'라고 한다).

마. 2016. 10. 21. 피고에게, 원고 A은 제1토지에 관하여 '2016. 10. 19. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를, 원고 B은 제2토지와 그 지상의 단층 주택에 관하여 '2016. 9. 5. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 마쳐 주었다.

바. 피고는 2016. 10. 24. 이 사건 근저당권설정등기에 관하여 확정채무의 면책적 인수를 원인으로 하여 채무자를 피고로 변경하는 내용의 변경등기를 마쳤고, 그 무렵 이 사건 근저당권의 피담보채무(원금 잔액 9,000만 원)를 면책적으로 인수하였다.

사. 피고는 2017. 6.경 이 사건 빌라 신축공사를 완료한 후 2017. 6. 23. 이 사건 빌라에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3호증, 을1, 2, 7호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심법원의 N건축사사무소, 주식회사 O에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고들은 2016. 10. 19. 피고를 대리한 I과, 원고들이 소유한 제1, 2토지와 피고가 신축할 이 사건 빌라 J호를 교환하는 내용의 교환계약을 체결하였고, 그에 따라 피고에게 제1, 2토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 빌라 J호 중 각 1/2 지분에 관하여 위 교환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 설령 I이 위와 같이 피고를 대리할 대리권이 없었다고 하더라도, 피고는 I에게 대리권이 있다고 믿은 원고들에게 표현대리에 관한 민법 제126조에 따라 위 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 유권대리 주장에 관한 판단

1) 대리권이 있다는 점에 대한 증명책임은 그 효과를 주장하는 측에게 있다(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다42047 판결 등 참조).

2) 앞서 본 기초사실에다가 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들의 이 부분 주장에 부합하는 갑4호증, 제1심증인 I, M의 각 증언은 이를 그대로 믿기가 어렵고, 갑1, 2, 3, 5호증, 을11호증, 제1심법원의 N건축사사무소, 주식회사 O에 대한 각 사실조회 결과만으로는 I이 2016. 10. 19. 이 사건 합의서를 작성할 당시 피고를 대리하여 제1, 2토지와 이 사건 빌라 J호를 교환하는 교환계약을 체결할 대리권이 있었다는 점을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 피고가 I에게 위와 같은 교환계약을 체결할 대리권을 수여한다는 내용이 기재된 위임장 등이 작성되지 아니하였다.

② 피고는 2016. 9. 5. 원고 B과 제2토지 매매계약을 체결하였고, 이 사건 합의서가 작성된 2016. 10. 19. 원고 A과 제1토지 매매계약을 체결하였다. 이처럼 피고가 원고들과 제1, 2토지 매매계약을 체결하면서 별도로 I을 대리인으로 하여 제1, 2토지와 이 사건 빌라 J호를 교환하는 내용의 교환계약을 체결할 특별한 이유가 없어 보인다.

이에 대하여 원고들은 제1, 2토지 매매계약서는 제1, 2토지의 소유권이전을 위하여 형식적으로 작성한 매매계약서라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

③ 원고들은, 피고가 이 사건 합의서 작성일 다음날인 2016. 10. 20. 작성한 메모(을11호증)에 '부채안고 빌라 주기로'라고 기재한 것으로 보아 피고도 이 사건 합의서에 따른 교환계약이 성립되었다는 것을 인정한 것이라거나, 자신들이 제1, 2토지를 피고에게 아무런 대가 없이 넘겨준 점을 보더라도 제1, 2토지와 이 사건 빌라 J호 사이에 교환계약이 체결된 것으로 볼 수 있다는 취지의 주장을 한다.

살피건대, 우선 피고는 제1, 2토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 근저당권의 피담보채무 9,000만 원을 면책적으로 인수하였고, 이로써 원고 A은 위 피담보채무 9,000만 원을 면하는 이익을 얻었으므로, 원고들이 피고에게 제1, 2토지를 아무런 대가 없이 넘겨주었다는 원고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

그리고 제1, 2토지 매매계약을 기준으로 할 경우 이 사건 합의서 작성 당시 제1, 2토지와 제2토지 지상의 단층 주택의 가액은 1억 1,000만 원(=7,350만 원+3,650만 원) 정도였는데, 피고가 이 사건 근저당권의 피담보채무 9,000만 원을 면책적으로 인수하였으므로, 피고가 취득한 제1, 2토지나 위 단층 주택의 가치는 실질적으로 2,000만 원 정도에 불과한바, 피고가 분양가가 1억 9,000만 원이라고 주장하는 이 사건 빌라 J호를 2,000만 원만 받고 원고들에게 소유권을 이전하여 주려고 했을지 의문이다.

원고들이 주장하는 위 메모의 '빌라 주기로'라는 문구와 관련하여 피고는 '원고들에게 지급할 제1, 2토지 매매계약의 매매대금 합계 1억 1,000만 원 중 9,000만 원은 이 사건 근저당권의 피담보채무 9,000만 원을 인수함으로써 지급하고, 나머지 2,000만 원은 완공된 이 사건 빌라 1세대를 원고들에게 분양하면서 받을 분양대금 중 2,000만 원을 미리 지급받은 것으로 인정함으로써 지급하기로 하였다'고 주장하고 있는데, 위 문구 아래에 '(분양가를 받고)'라는 문구가, 위 문구 위에 '매입건', '가격 1억 1천 지불'이라는 문구가 각각 기재되어 있는 점을 고려할 때, 피고의 위 주장은 설득력이 있고, 결국 위 '빌라 주기로'라는 문구만으로 피고가 이 사건 합의서에 따른 교환계약 체결을 인정한 것이라고 단정하기는 어렵다.

나. 표현대리 주장에 관한 판단

1) 대리인이 그 권한 외의 법률행위를 한 경우에 제삼자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다(민법 제126조). 여기에서 정당한 이유의 존부는 자칭 대리인의 대리행위가 행하여질 때에 존재하는 제반 사정을 객관적으로 관찰하여 판단하여야 한다(대법원 1987. 7. 7. 선고 86다카2475 판결, 대법원 2008. 2. 1. 선고 2006다33418, 33425 판결 등 참조).

2) 앞서 본 기초사실에다가 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 갑1 내지 5호증, 제1심증인 I, M의 각 증언, 제1심법원의 N건축사사무소, 주식회사 O에 대한 각 사실조회 결과만으로는 원고들이나 R이 이 사건 합의서 작성 당시 I에게 이 사건 합의를 작성할 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

- ① 피고가 원고들과 제1, 2토지 매매계약을 체결하고도 그와 별도로 이 사건 합의서를 작성한다는 것은 상당히 이례적인 경우로 보인다. 그리고 설령 I이 피고를 대리하여 이 사건 빌라의 건축업무를 담당하고 있었다고 하더라도 그로써 바로 이 사건 합의서를 작성할 권한까지 있다고 보기는 어렵다.
- ② 따라서 원고들이나 R로서는 I이 이 사건 합의서를 작성할 당시 피고로부터 이 사건 합의서 작성에 관한 위임을 받았는지 여부를 확인할 필요가 있었고, 그러한 확인절차를 취하는 것이 그다지 어렵지도 않았다. 그런데도 원고들은 I에게 피고의 인감증명서를 요구한다거나 피고에게 전화하여 위임 여부를 확인하는 등 피고 본인의 의사를 확인하는 절차를 전혀 취하지 아니하였던 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장판사이상오

판사곽용현

판사윤민욱

별지