

서울북부지방법원 2018. 12. 12 선고 2018나35415 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

---

## 재판경과

서울북부지방법원 2018. 12. 12 선고 2018나35415 판결

서울북부지방법원 2018. 6. 27 선고 2017가단115313 판결

## 전문

**원고, 항소인A**

소송대리인 법무법인 조우

담당변호사 김성훈

**피고, 피항소인B**

소송대리인 법무법인 신의

담당변호사 박종익

**변론 종결** 2018. 11. 7.

**판결 선고** 2018. 12. 12.

**제1심판결** 서울북부지방법원 2018. 6. 27. 선고 2017가단115313 판결

## 주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 동대문등기소 2016.

9. 7. 접수 제76534호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여

서울북부지방법원 동대문등기소 2016. 9. 7. 접수 제76534호로 마친 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 별지 부동산의 표시 기재 부동산(다음부터는 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 서울북부지방법원 동대문등기소 2005. 6. 10. 접수 제33931호로 2005. 6. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 어머니인 D는 2016. 9. 7. 원고의 친자매인 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매도인 원고, 원고의 대리인 C, 매수인 피고, 매매대금 332,500,000원으로 기재한 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 작성하였다.

다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 서울북부지방법원 동대문등기소 2016. 9. 7. 접수 제76534호로 2016. 9. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

원고는 C에게 이 사건 부동산의 처분에 관한 대리권을 수여한 사실이 없고, 피고는 원고에게 C에 대한 대리권 수여 여부 및 대금 수령권한 위임 여부 등에 관하여 전혀 확인을 하지 않았으므로 C에게

대리권이 있다고 믿은 데 정당한 이유가 없다.

설령 C에게 이 사건 부동산의 매매에 관한 대리권이 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약은 원고를 위한 것이 아니라 C가 D에 대한 채무를 변제하기 위하여 체결한 것이므로 대리권의 남용에 해당하고, 피고 역시 모친인 D의 채권 추심을 위하여 위와 같은 대리권 남용행위에 적극 가담하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고에 대하여 효력이 없다.

### 3. 판단

#### 가. 무권대리 주장에 관한 판단

전등기명의인의 직접적인 처분행위에 의한 것이 아니라 제3자가 그 처분행위에 개입된 경우 현등기명의인이 그 제3자가 전등기명의인의 대리인이라고 주장하더라도 현등기명의인의 등기가 적법히 이루어진 것으로 추정된다 할 것이므로 그 등기가 원인무효임을 이유로 말소를 청구하는 전등기명의인으로서 그 반대사실 즉, 그 제3자에게 전등기명의인을 대리할 권한이 없었다든지, 또는 그 제3자가 전등기명의인의 등기서류를 위조하였다는 등의 무효사실에 대한 입증책임을 진다고 할 것이다(대법원 1965. 8. 24. 선고 65다837 판결, 대법원 1993. 10. 12. 선고 93다18914 판결 등 참조).

을 제4호증의 기재, 제1심 증인 D의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 앞으로 소유권이전등기를 마치기 전에 법무사 E은 C를 통하여 원고와 전화 통화를 하였고 원고에게 이 사건 부동산의 매도 의사를 확인하였던 점, C는 원고의 신분증, 인감도장뿐 아니라 이 사건 부동산의 등기권리증을 소지하고 있었는데, 원고의 주장과 같이 원고가 C에게 재개발정비사업과 관련한 조합원으로서의 권리행사만을 위임한 것이라면 C가 위 등기권리증까지 소지하고 있을 이유가 없는 점 등에 비추어보면, 원고는 C에게 이 사건 부동산의 매매에 관한 권한을 위임한 것으로 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 C가 원고를 대리하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 권한이 없었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 무권대리 주장과 무권대리임을 전제로 한 표현대리에 대한 주장은 이유 없다.

#### 나. 대리권 남용 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같은 사정들을 종합하면, C가 원고의 대리인으로 체결한 이 사건 매매계약이

대리권의 범위를 벗어났다거나 대리권 남용에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

**재판장판사오덕식**

**판사배은창**

**판사김언지**

**별지**