

서울서부지방법원 2021. 4. 2 선고 2020가합37935 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김영민

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 주원

담당변호사 권용범, 유병로

변 론 종 결 2021. 3. 12.

판 결 선 고 2021. 4. 2.

주 문

1. 피고 B은 원고로부터 590,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2020. 7. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로 피고 B은 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2020. 7. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로 피고 C은 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2020. 7. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 5. 피고 B을 대리한 피고 C과 매매대금을 660,000,000원으로 정하여 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 계약금 명목의 70,000,000원을 피고 측 중개인인 D의 계좌로 지급하였다.

나. 원고와 피고 C은 이 사건 매매계약서에 특약사항으로 ‘8. 대리인은 계약 후 잔금일까지 필요한 관계서류를 완벽하게 준비하여 이전하는데 문제가 없게 하며 계약금은 대리인 서류가 갖추어질 때까지 매도 중개사가 보관하고 서류가 완벽하게 준비되면 계약금을 매도인에게 넘겨주기로 한다.’, ‘9. 매도인의 소유권이전 및 매매대리의사확인이 객관적으로 증명되지 못한 이유로(이전서류미비) 소유권이전이 어려울 경우에 한해 상호 협의 하에 계약을 해지하기로 한다.’는 내용을 기재하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7, 10, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

주위적 피고인 피고 B에 대한 청구 중 유권대리 주장에 관하여 먼저 본다.

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 매매계약은 유효한 대리권에 기한 유권대리행위로서 피고 B은 이 사건 매매계약에 따라

원고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장

가) 피고 C에게는 이 사건 매매계약을 체결할 대리권이 없었는바, 이 사건 매매계약은 무권대리행위로서 무효이다.

나) 이 사건 매매계약은 그 특약사항 제9조에 따라 피고 B의 실제 의사 확인을 조건으로 하는 것으로, 피고들이 실제 계약금을 수령한 바도 없는바, 피고 C에게 이 사건 각 부동산을 매매할 의사가 없음이 확인된 이상 이 사건 매매계약은 무효이다.

다) 설령, 이 사건 매매계약이 유효하다고 하더라도, 피고 B의 원고에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의무는 원고의 피고 B에 대한 매매대금 잔금 지급의무와 동시이행의 관계에 있다.

나. 피고 C에게 유효한 대리권이 있었는지 여부에 관한 판단

살피건대, 피고 B이 2014. 8. 13.경 피고 C에게 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 대리권을 수여한 사실은 피고들 스스로도 인정하고 있으면서도, 이는 막연히 오래전의 일이라고만 주장하고 있을 뿐, 이후 수여한 대리권이 소멸되었다거나, 수여한 대리권을 철회하였다는 점에 관하여는 아무런 주장, 입증이 없을 뿐만 아니라, 오히려, 갑 제3호증의 1, 제4, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 이 사건 매매계약 체결 당시까지도 피고 C이 피고 B 명의의 위임장과 여권 사본, 인감도장, 이 사건 각 부동산에 관한 등기권리증 등을 여전히 소지하고 있었던 점, ② 피고 C의 언니이자 피고 B의 장녀인 E 또한 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C에게 이 사건 매매계약 체결에 관한 대리권이 있다고 알고 있었던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매매계약이 체결된 후 피고 C이 피고 B에게 보낸 모바일메시지의 내용은 매매계약에 관한 허락을 구하는 것이 아니라, 필요한 서류를 요구하는 내용일 뿐이며, 이에 대해 피고 B이 피고 C에게 보낸 모바일메시지의 내용 또한 자신의 허락 없이 매매계약을 체결한 것을 탓하는 것이 아니라, 단순히 좀 더 생각해보자는 취지의 내용에 불과한 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C에게는 유효한 대리권이 존재하고 있었다고 봄이 타당하다.

다. 이 사건 매매계약이 조건부 계약인지 여부에 관한 판단

원고와 피고 C이 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매계약서에 ‘매도인의 소유권이전 및 매매대리의사확인이 객관적으로 증명되지 못한 이유로(이전서류미비) 소유권이전이 어려울 경우에 한해 상호 협의 하에 계약을 해지하기로 한다.’는 내용의 특약사항을 기재한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 조항과 함께 특약사항으로 기재한 제8항의 내용, 갑 제4호증의 각 기재에 의하여 인정되는 매매계약 체결 당시 당사자들 사이에서 오고 간 대화내용에 비추어, 위 조항은 피고 B이 국내에 없는 관계로 소유권이전에 필요한 서류가 제대로 구비되지 않을 수 있음을 대비하여 제8항과 함께 원고를 보호하기 위해 삽입된 조항으로 보이는 점, 위 조항의 ‘객관적으로 증명되지 못한 이유로’라는 기재 옆에 부가된 ‘(이전서류미비)’나, ‘상호 협의 하에 계약을 해지하기로 한다’와 같은 표현 등을 종합하여 보면, 위와 같은 특약사항은 실제 피고 C에게 아무런 권한이 없는 경우 혹은 피고 B이 외국에 거주하고 있는 관계로 발생할 수 있는 사실상의 장애 등으로 인하여 매매계약의 이행이 원활이 진행되지 않을 경우 합의해지를 할 수 있다는 내용에 불과할 뿐, 피고 B의 실제 의사 확인을 매매계약의 효력 발생 요건으로 하기로 하는 내용의 합의라고 보기는 어렵다.

피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 동시이행항변에 대한 판단

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다고 할 것인바, 피고 B의 동시이행항변은 이유 있다.

마. 소결론

따라서, 피고 B은 원고로부터 이 사건 매매대금 잔금 590,000,000원(660,000,000원 - 70,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 7. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유

없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이병삼, 판사 김병휘, 판사 조현우

[별지]

부동산의 표시

1. 서울 은평구 대 130.2㎡

2. 서울 은평구

[도로명주소] 서울 은평구

연와조

스라브위기와2층주택

1층 62.85㎡

2층 63.90㎡

지하실 44.35㎡

- 이 상 -