

수원지방법원 안양지원 2017. 11. 2 선고 2016가단100292 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2018. 10. 4 선고 2017나86033 판결

수원지방법원 안양지원 2017. 11. 2 선고 2016가단100292 판결

전문

원고A

피고1. B

2. 주식회사 C

변론 종결 2017. 9. 21.

판결 선고 2017. 11. 2.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

별지 목록 기재 제1부동산에 관하여 피고 B은 피고 주식회사 C에게 2002. 6. 5. 매매를 원인으로 한,

피고 주식회사 C는 원고에게 2004. 9. 23. 매매를 원인으로한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
피고 B은 원고에게 104,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인 변경신청서 부분
송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 주식회사 C는 2002. 6. 5. 등기부상 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 별지 목록 기재 제1, 2 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다.)을 매매대금 40,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 계약 당일 계약금으로 10,000,000원, 2002. 6. 17. 2,000,000원, 같은 달 26. 7,000,000원, 같은 해 7. 12. 2,000,000원, 2002. 7. 25. 잔금 8,000,000원 등 합계 29,000,000원을 소외 D에게 지급하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다.).

나. 원고는 2004. 9. 23. 피고 주식회사 C와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 40,000,000원으로 하는 상가 매매 양도·양수 각서를 작성하고, 2004. 9. 23. 계약금으로 11,000,000원을 지급하고 잔금 29,000,000원은 소유권이전등기와 동시에 지급하기로 약정하였다.

다. 별지 목록 기재 제2부동산에 대해서는 2015. 11. 11. 2015. 11. 10.자 매매를 원인으로 하여 소외 E 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고 주식회사 C는 2015. 12. 1. 해산되었다.

마. 별지 목록 기재 제2부동산의 2015. 11. 10.자 기준 시가는 104,000,000원이다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 20호증의 각 기재, 감정인 F의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 원고가 피고 주식회사 C에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권을 피보전권리로하여 피고 주식회사 C가 피고 B에 대하여 가지는 별지 목록 기재 제1부동산에 대한 소유권이전등기 청구권을 대위 행사하고, 별지 목록 기재 제2부동산은 피고 B이 이미 소외 E에게 매도한 후 소유권이전등기까지 마쳤으므로 이행불능상태로서 계약이 해제되었으므로 피고 B에 대해 손해배상청구권을 대위행사한다고 주장한다.

이에 대하여 피고 B은 ① 이 사건 매매계약의 당사자는 피고 B이 아니라 소외 D이 계약을 체결한 것이고, ② 설령 매매계약이 당사자가 피고 B이라고 하더라도 피고 주식회사 C와의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약은 피고 회사가 잔금을 지급하지 않은 상태에서 10년 이상이 경과되어 이미 계약이 무효화 되었으므로 원고의 이 사건 주장은 이유 없다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 피고 B이 이 사건 매매계약을 직접 체결하였는지 여부에 대한 판단 원고는, 피고 B이 직접 이 사건 매매계약을 체결하였다는 취지로 주장하므로 살피건대, 앞서 든 인정근거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약의 대금을 지급하면서 작성된 영수증(갑 제3호증)에는 영수인란에 'B 代 D' 또는 'D'으로 기재하고 있는 점, ② 피고 C 주식회사 G은 이 사건 각 부동산의 실제소유자는 소외 D으로 알고 있고, 매매대금은 B의 대리인 D에게 건네주었으며 실제 매매계약서는 D과 작성하였다는 취지로 진술하고 있는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약을 피고 B이 직접 이 사건 매매계약을 체결하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 소외 D이 체결한 이 사건 매매계약에 대해 유권대리가 성립하는지 여부에 대한 판단 원고는, 설령 이 사건 매매계약을 소외 D이 체결하였다고 하더라도 유권대리가 성립한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 앞서 든 각 인정근거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, ① 피고 주식회사 C의 대표이사 G이 작성한 사실확인서(갑 제9호증, 을가 제12호증)의 각 기재에 의하면 이 사건 각 부동산의 실제 소유자는 피고 B이 아니라 소외 D이고, 다만 부도로 인해 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 알고 있었고, 실제 매매계약은 소외 D과 체결하고, 매매대금도 소외 D에게 건네주었다는 취지로 진술하고 있는 점, ② 원고가 2010. 11. 28. 피고 주식회사 C의

대표이사였던 H, G에 대해 발송한 내용증명(갑 제7호증)에서는 "본인은 2004. 9. 23. 귀사로부터 I건물 1층 119호, 120호에 대하여 D과 점포매매계약(금4천만원) 되어있는 것을 본인은 금 11,000,000원의 계약금을 지급하고 위 상가 매매양도양수를 받은 바 있습니다."라고 기재하고 있는 점, ③ 원고가 2015. 6. 15. 피고 주식회사 C에 발송한 내용증명(갑 제8호증)의 기재에 의하면, "귀사는 2002. 6. 5. I 상가 1층 119호, 120호에 대하여 금 4,000만원에 B 대리인 D(실소유자)으로부터 매수하여..(후략)"이라고 기재함으로써 이 사건 각 부동산의 실소유자를 피고 B이 아니라 피고 D으로 기재하고 있는 점, ④ 소외 D은 이 사건 각 부동산에 대해 자신이 피고 주식회사 C의 대표이사 G과 매매계약을 체결한 사실이 있고, 추후 매매대금을 지급받으면 피고 B에게 매매대금을 주면서 말하기 위하여 따로 피고 B에게는 알리지 않았다는 취지로 진술하고 있는 점(을가 제14호증), ⑤ 2002년경 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 주식회사 C와 피고 B 또는 소외 D이 주고받은 각종의 내용증명, 영수증 등의 문서에는 B의 대리인으로 D을 표시하거나(갑 제3호증), B과 D을 나란히 기재하거나(갑 제4호증, 을가 제2, 3, 4호증), B과 D을 단독으로 기재(갑 제2호증, 을가 제1, 13호증)한 문서가 혼재하고 있는 점 등을 종합하면, 비록 영수증이나 내용증명등 이 사건과 관련된 일부 서류들에 '피고 B의 대리인 D'이라는 기재가 있는 것은 사실이나, 그와 같은 사정만으로는 피고 B이 소외 D에게 이 사건 매매계약 체결에 관한 적법한 대리권을 수여하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소외 D이 체결한 이 사건 매매계약에 대해 표현대리가 성립하는지 여부에 대한 판단 원고는, 설령 소외 D에게 적법한 대리권이 없다고 하더라도 표현대리가 성립한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 소외 D에게 기본대리권을 수여하였다거나, 소외 D에게 적법한 대리권이 있음을 믿을 만한 정당한 이유가 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 소결론 그렇다면, 소외 D과 피고 C 주식회사 사이의 이 사건 매매계약은 무권대리행위로서 무효라고 할 것이므로, 위 매매계약이 유효함을 전제로 하여 피고 C 주식회사의 피고 B에 대한 이 사건 각 건물에 대한 소유권이전등기청구권 및 이행불능으로 인한 손해배상청구권을 대위행사하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이동호

별지