

서울고등법원 2022. 7. 7 선고 2021나2042086 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 문병규, 민경택

원고보조참가인 한국토지주택공사

소송대리인 변호사 김준엽

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 소현완

변 론 종 결 2022. 6. 9.

판 결 선 고 2022. 7. 7.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 10. 13. 선고 2020가합528252 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
2. 원고와 피고 사이의 소송총비용은 원고가 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

피고는 원고에게 270,000,000원과 이에 대하여 2020. 3. 7.부터 이 사건 소장 최종 송달일까지는

연 6%, 그 다음날부터 값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D과 원고보조참가인 사이의 임대차계약 체결, 원고와 원고보조참가인 사이의

전세금보장신용보험계약 체결

1) 원고보조참가인은 직원용 숙소를 마련하기 위하여 2017. 2. 2. 별지 목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)의 소유자인 D과 이 사건 아파트를 임대차보증금 270,000,000원, 임대차기간 2017. 2. 17.부터 2019. 2. 16.까지(24개월)로 정하여 임차하되, 임대인은 전세금보장신용보험인 보증보험 가입에 동의하며 그 비용은 임차인이 부담하기로 하는 내용 등의 임대차계약(이하 ‘기존 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고보조참가인은 2019. 2.경 D과 기존 임대차계약을 임대차보증금의 변경 없이 임대차기간만 2021. 2. 16.까지로 24개월 연장하였다.

2) 원고보조참가인은 2019. 2. 18. 원고와 보험가입금액 270,000,000원, 보험기간 2019. 2. 17.부터 2021. 3. 18.까지로 정하여 기존 임대차계약에 따른 임대인의 임대차보증금반환채무를 보증하는 내용의 전세금보장신용보험계약(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 명의로의 소유권이전등기, 이 사건 임대차계약서 작성 및 이 사건 보험계약의 임대인 명의 변경

1) 2019. 8. 13. 피고가 D으로부터 이 사건 아파트를 매매대금 280,000,000원(계약금 2,000,000원은 계약 당일, 잔금 278,000,000원은 2019. 8. 16. 지불)에 매수한다는 내용의 매매계약서(갑 제2호증, 이하 ‘2019. 8. 13.자 매매계약서’라고 한다)가 작성되었고, 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 2019. 8. 19. 같은 달 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가

마쳐졌다.

위 매매계약서에는 “매매잔금에 현세입자 전세보증금(270,000,000원)이 포함된 금액임. 현 전세입자(전세금 270,000,000원, 전세만기 2021년 2월 16.일, 임차인 : 원고보조참가인 인천지역본부)는 매수인이 승계하는 조건임(잔금 시 전세계약서 지참). 매수인은 선수관리비(226,000원)를 매매대금과 별도로 잔금 시 지불기로 한다.”는 내용의 특약사항이 포함되어 있다.

2) 2019. 8.경 피고가 원고보조참가인에게 기존 임대차계약의 연장계약과 동일한 조건으로 원고보조참가인에게 이 사건 아파트를 임대한다는 내용의 임대차계약서(갑 제3호증의 1, 이하 ‘이 사건 임대차계약서’라고 한다)가 작성되었다.

위 임대차계약서에는 “본 계약은 주택 매매(2019. 8. 16.)로 인한 매수인과 세입자 간의 임대차계약임. 임대차기간 동안 용자는 받지 않는 조건이며, 미납국세 없음을 확인함. 임대차기간 중 임대인이 본 물건을 매매 시 먼저 임차인에게 통보하기로 한다. 새로운 매수인은 승계한 임차인과 변경계약을 체결하도록 한다.”는 내용의 특약사항이 포함되어 있다.

3) 원고는 2019. 8. 22. 원고보조참가인에게, 이 사건 아파트에 관한 임대차계약의 임대인이 2019. 8. 16. 피고로 변경되었음을 이유로 이 사건 보험계약의 임대인을 피고로 변경하는 내용의 보험계약변경증권을 발행하여 주었다.

다. 제1심 공동피고 C 명의로의 소유권이전등기 및 C을 채무자로 한 근저당권설정등기

1) 2019. 9. 6. 피고가 C에게 이 사건 아파트를 매매대금 280,000,000원에 매도한다는 내용의 매매계약서(갑나 제4호증의 4, 이하 ‘2019. 9. 6.자 매매계약서’라고 하고, 2019. 8. 13.자 매매계약서와 2019. 9. 6.자 매매계약서를 통틀어 ‘이 사건 각 매매계약서’라고 하며, 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서에 따른 각 계약을 ‘이 사건 각 계약’이라 한다)가 작성되었고, 이 사건 아파트에 관하여 C 명의로 2019. 9. 9. 같은 달 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) C은 E에게 2019. 9. 19. 같은 달 18.자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 270,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E으로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 원고보조참가인의 이 사건 임대차계약 해지, 원고에 대한 보험금 청구 및 원고의 보험금 지급

1) 원고보조참가인은 2019. 11. 25. 피고에게 내용증명우편을 발송하여 그 우편이 그 무렵 피고에게 도달하였다.

위 내용증명우편에는 “원고보조참가인과 피고는 이 사건 아파트에 대해 임대차계약을 체결하였으나 현재 피고의 계약위반사실이 확인되어 임대차계약 7조(채무불이행과 손해배상)에 의거 부득이 서면으로 계약해지를 통보합니다. [위반사항 및 계약해지 사유] 특약 3호에 의거 임대인은 본 물건 매도 시 먼저 임차인에게 통보하여, 새로운 매수인이 원고보조참가인과 임대차계약을 체결토록 하여야 하나, 사전 통보가 없었을 뿐만 아니라 현재 새로운 매수인(제1심 공동피고 C)을 채무자로 한 근저당권(채권최고액 270,000,000원)이 설정되어 있어 임대차계약 체결이 불가함(채권확보 곤란)”이라는 내용이 포함되어 있다.

2) 원고보조참가인은 2019. 12. 3. 원고에게, 피고의 계약위반을 청구사유로 하여 이 사건 보험계약에 따른 보험금 270,000,000원을 청구하였고, 원고는 2020. 3. 6. 원고보조참가인에게 보험금 270,000,000원을 지급하였다.

마. 관련 형사사건의 경과

1) 피고는 부산지방법원 2021고단458호로 사기방조죄, 부동산실권리자명의등기에관한법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)위반죄로 기소되었는데, 피고에 대한 공소사실의 요지는 다음과 같다(피고인은 피고를 가리킨다. 이하 이 항에서 같다).

- 사기방조

피고인은 2019. 7. 25.경 G 등이 ‘강원도 원주시 H건물 I호’ 법인 임차 아파트의 임대차계약 사실을 숨기고 이를 담보로 대출을 받는다는 사실을 알면서도 피고인 명의로 소유권이전등기를 경료한 후 2019. 8. 25.경 G 등의 지시에 따라 대출바지 J 앞으로 소유권이전등기를 경료하고, J가 신청한 대출금 1억 4,000만 원이 피고인 명의 계좌로 입금되면 이를 G에게 전달하기로 하였다.

이로써 피고인은 G 등이 공모하여 피해자 K은행 부전역지점으로부터 대출금 명목으로 1억 4,000만 원을 편취함에 있어 이를 용이하게 하여 방조하였다.

- 2019. 7. 25.자 부동산실명법위반

피고인은 2019. 7.경 G 등과 실권리자 G 소유의 위 H 아파트를 피고인 명의로 소유권을 이전하여 대출을 받기로 하는 내용의 명의신탁 약정을 체결한 후, 2019.

7. 25.경 위 명의신탁 약정에 따라 피고인 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

- 2019. 8. 19.경 부동산실명법위반

피고인은 2019. 8.경 G 등과 실권리자 G 소유의 이 사건 아파트를 피고인 명의로 소유권이전을 하여 대출을 받기로 하는 내용의 명의신탁 약정을 체결한 후, 2019.

8. 19.경 위 명의신탁 약정에 따라 피고인 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

2) 형사사건의 제1심 법원은 2021. 6. 23. 위 공소사실을 모두 유죄로 인정하여 피고에 대하여 징역 6월의 집행유예 2년, 사회봉사명령 80시간을 선고하였고, 이 사건 제1심 법원은 2021. 10. 13. 원고의 피고에 대한 청구를 인용하는 판결을 선고하였다.

3) 위 형사사건의 제1심판결에 대하여 피고가 부산지방법원 2021노2099호로 항소하였고, 항소심 법원은 2022. 1. 13. 다음과 같은 이유로 2019. 8. 19.경의 부동산실명법위반죄에 대하여는 범죄의 증거가 없다고 판단하여 무죄를 선고하고, 나머지 공소사실에 대하여만 유죄로 인정하여 징역 6월의 집행유예 2년, 사회봉사명령 80시간을 선고하였다.

- 원심은 이 부분 공소사실(2019. 8. 19.경 부동산실명법위반)을 유죄로 인정하였다. 그러나 원심 및 당심이 적법하게 채택하여 조사한 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고인은 경찰조사 시부터 이 법정에 이르기까지 일관되게 H 아파트에 관하여는 명의신탁약정에 따라 자신 명의로 소유권이전등기를 마친 사실을 인정하면서도 이 사건 아파트에 관하여는 자신이 관여한 사실이 없다고 주장하고 있는 점(비록 피고인이 원심의 2021. 4. 28. 공판기일에서는 이 부분 공소사실도 인정한다고 진술하였으나 같은 날 제출한 변호인의견서에는 이 사건 아파트에 관하여는 관여한 사실이 없고 명의를 대여해 준 사실이 없다고 주장하고 있고, 원심의 변론종결 이후인 2021. 6. 15.자 변호인의견서에서도 동일한 주장을 하고 있다), G는 원심법정에서 ‘이 사건 아파트는 Q이 진행했기 때문에 피고인과 Q 사이에 무슨 대화가 오고 갔는지는 잘 모른다’고 진술했는데, 이 사건 아파트에 대하여 피고인 명의의 소유권이전등기가 마쳐지게 된 과정이 명확하게 드러나지 않는

점, 피고인은 H 아파트의 소유권이전과 관련하여 자신의 기초생활수급자 지위가 박탈될 것을 걱정하였는데 H 아파트의 명의문제가 해결되지 않은 상황(H 아파트의 소유 명의가 피고인에서 J 명의로 변경된 시기는 2019. 8. 25.경이다)에서 이 사건 아파트에 관하여 명의를 대여해 주었을 것으로 보이지는 않는 점, 이 사건 아파트의 매매계약서에는 매수인이 'B'로 기재되어 있고 그 옆에 자필로 'B'라고 기재되어 있으며 대리인의 기재가 없어 피고인이 직접 계약을 체결한 것처럼 작성되어 있기는 하지만 당시 매매계약서를 작성한 R은 매매계약서 작성 당시 피고인 본인이 온 것인지 피고인이 아닌 다른 사람이 온 것인지에 대하여 기억이 나지 않는다고 하고 당시 인감증명서를 첨부한 것으로 보아 피고인이 아닌 다른 누군가가 위 매매계약서 작성 당시 참석하였을 가능성이 있어 보이고, 위 매매계약서에 첨부된 인감증명서는 피고인이 주식회사 S 법인설립등기신청 시 제출한 인감증명서와 동일하므로 위 매매계약서 작성 당시 피고인의 위임이 있었다고 단정하기도 어려운 점 등을 고려하면, 검사가 제출한 증거들만으로 G 등과 피고인 사이에 이 사건 아파트에 관하여 묵시적인 합의나 위임에 따른 명의신탁약정이 있었다고 인정하기 부족하다.

4) 위 항소심판결은 상고기간의 경과로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 제3호증의 2, 제4호증, 제5호증의 1 내지 3, 을 제6, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 임대차계약은 피고의 계약위반을 원인으로 한 원고보조참가인의 2019. 11. 25.자 해지에 따라 종료되었으므로, 임대인인 피고는 임차인인 원고보조참가인에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 270,000,000원을 반환하여야 한다. 그런데 피고가 원고보조참가인에게 위 돈을 반환하지 않아, 원고가 이 사건 보험계약에 따라 원고보조참가인에게 보험금 270,000,000원을 지급함으로써 피고의 원고보조참가인에 대한 임대차보증금반환채무를 대위변제하였으므로, 피고는 보험자대위 또는 변제자대위의 법리에 따라 구상권을 취득한 원고에게 270,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고가 직접 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서를 작성하지 않았다 하더라도, 2019. 8. 13.자 매매계약서에 피고의 신분증 사본과 피고가 직접 발급받은 인감증명서가 첨부되어 있는 점, D의 계좌에 피고의 명의로 위 매매계약에 따른 계약금 및 잔금이 입금된 점, 이 사건 아파트에 관하여 2019. 9. 6.자 매매를 원인으로 하여 C 명의로의 소유권이전등기를 신청할 당시 제출된 첨부서류에 피고 명의의 위임장, 피고가 직접 발급받은 인감증명서와 주민등록표초본이 포함되어 있는 점, 원고가 원고보조참가인의 보험금 청구를 받고 피고에게 임대차보증금반환에 관한 의견을 문의하자 피고가 2019. 12. 9. 원고에게 이 사건 각 계약이 유효하다는 전제에서 이 사건 아파트의 소유권과 이 사건 임대차계약상 지위가 모두 C에게 이전되었으니 더 이상 피고에게 임대차보증금 반환청구를 하지 말라는 취지의 내용증명우편을 보내왔는데, 이를 이 사건 각 계약에 전혀 관여하지 않은 사람의 일반적인 반응으로 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 제3자에게 이 사건 각 매매계약 및 이 사건 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여하였다고 보아야 하고, 설령 그렇지 않더라도 표현대리 또는 무권대리행위 추인의 법리에 따라 이 사건 각 매매계약 및 이 사건 임대차계약의 효력은 피고에게 미친다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서에 날인된 피고 명의의 인영과 피고가 법률구조신청서에 직접 날인한 피고 인감도장의 인영이 상이하다는 점 등에서 알 수 있듯이, 위 각 계약서는 제3자가 피고의 명의를 도용하여 작성한 것이다. 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았으므로 원고보조참가인에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환의무를 부담하지 않을 뿐 아니라, 이 사건 보험계약의 변경계약은 진정하게 성립되지 않은 위 임대차계약에 기초하여 체결된 것인바, 원고는 위 변경계약에 따라 피고를 상대로 임대차보증금 상당 금액의 지급을 구할 수 없다.

2) 위와 같이 제3자가 피고의 명의를 도용하여 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서를 작성하였고, 피고가 위 각 계약의 체결과 관련하여 제3자에게 피고의 신분증 사본, 인감증명서, 위임장을 교부하는 등의 행위를 하지 않았는바, 피고는 제3자에게 피고를 대신하여 위 각 계약을

체결할 권한을 위임하지 않았으며, 피고가 위 각 계약의 체결에 관한 대리권을 수여하거나 대리권수여의 표시를 한 사실이 없는 이상 이를 전제로 하는 표현대리가 성립할 여지도 없다. 또한 피고는 D에게 2019. 8. 13.자 매매계약에 따른 계약금 및 잔금을 송금한 사실이 없고, 원고에게 2019. 12. 9.자 내용증명우편을 보내기는 하였으나 이는 법률에 무지한 피고가 법무사의 잘못된 조언에 따르다가 생긴 결과일 뿐이며, 피고는 이 사건 및 관련 형사사건에서 피고가 이 사건 아파트에 관한 이 사건 각 계약에 관여하지 않았음을 적극적으로 다투어 왔는데, 원고가 들고 있는 사정들만으로 피고가 무권대리행위에 해당하는 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 추인하였다고 할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서의 진정성립 여부에 관하여

1) 관련 법리

사문서는 그것이 진정한 것임을 증명하여야 하는데(민사소송법 제357조), 사문서의 진정성립을 상대방이 다툴 때에는 제출자가 이를 증명하여야 한다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다31549 판결 등 참조).

2) 판단

가) 갑 제2호증, 제3호증의 1, 제5호증의 2, 갑나 제4호증의 4의 각 기재, 이 법원의 R에 대한 사실조회결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

○ 2019. 8. 13.자 매매계약서의 ‘매수인’란, 이 사건 임대차계약서의 ‘임대인’란, 2019. 9. 6.자 매매계약서의 ‘매도인’란에 피고의 이름이 각 기재되어 있고, 이 사건 보험계약 변경증권의 ‘계약변경사항’에는 ‘임대인 : 피고로 변경’이라고 기재되어 있다.

○ 공인중개사 R은 이 법원의 사실조회에 대하여, 2019. 8. 13.경 매도인 D, 매수인 피고 사이의 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 중개한 사실이 있다고 회신하였다.

나) 그러나 위 인정사실 및 앞서 든 각 증거, 갑 제2호증, 제3호증의 1, 갑나 제1호증의 1, 제4호증의 4, 을 제7, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에

비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 각 매매계약서와 이 사건 임대차계약서가 피고의 의사에 기하여 진정하게 성립되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 피고가 인영의 동일성 자체부터 다투고 있으므로 원고가 이를 증명하여야 한다. 그런데 2019. 8. 13.자 매매계약서에 첨부된 피고의 본인 발급 인감증명서(갑나 제1호증의 1) 및 피고가 직접 날인하였다고 하는 법률구조신청서(을 제7호증) 상의 피고 인감도장의 인영과 이 사건 각 매매계약서 및 이 사건 임대차계약서에 날인된 인영은 육안으로 대조해 보더라도 다음과 같이 다른 부분이 확인된다.

- 피고 인감도장의 인영에 사용된 글자체와 2019. 8. 13.자 매매계약서(갑 제2호증), 2019. 8. 13.자 매매계약에 따른 등기위임장(을 제10호증), 이 사건 임대차계약서(갑 제3호증의 1)에 날인된 인영에 사용된 글자체는 특히 ‘ㅍ’, ‘ㄷ’ 부분에 있어서 그 생김새가 다르다.

- 피고 인감도장의 인영보다 2019. 9. 6.자 매매계약서(갑나 제4호증의 4)에 날인된 인영의 글자와 원형 테두리 사이의 간격이 더 넓다.

○ 피고가 직접 작성하였다고 하는 법률구조신청서(을 제7호증)와 피고가 진정성립을 부인하는 2019. 8. 13.자 매매계약서(갑 제2호증), 등기위임장(을 제10호증)에는 모두 피고의 이름이 수기로 기재되어 있는데, 육안으로 보기에 그 필체가 다르다.

○ 관련 형사사건에서 피고는 H 아파트에 관련해서는 부동산실명법위반죄 및 사기방조죄로 기소되었으나, 이 사건 아파트와 관련해서는 부동산실명법위반죄로만 기소되었고 사기방조죄 등으로는 기소되지 않았다.

○ 관련 형사사건의 제1심 법원은 이 사건 아파트에 관한 부동산실명법위반죄를 유죄로 판단하였으나, 항소심 법원은 H 아파트에 관한 부동산실명법위반죄와 사기방조죄를 유죄를 인정하면서도 이 사건 아파트에 관한 부동산실명법위반죄에 대하여는 무죄판결을 선고하였다.

○ 위 무죄판결의 이유에는 앞서 본 바와 같이 “피고는 H 아파트에 관하여는 G와의 명의신탁약정에 따라 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 사실을 인정하면서도, 이 사건 아파트에 관하여는 자신이 관여한 사실이 없다고 일관되게 주장하였다. 2019. 8. 13.자 매매계약서를 작성한 공인중개사 R은 ‘그 당시 피고 본인이 온 것인지 다른 사람이 온 것인지 기억이 나지 않는다.’고 진술하였고, 위

매매계약서에 인감증명서가 첨부되어 있는 것으로 보아, 그 당시 피고가 아닌 다른 누군가가 참석하였을 가능성이 있다.”는 등의 내용이 포함되어 있다.

나. 원고의 유권대리 주장에 관하여

1) 위 인정사실과 앞서 든 각 증거, 갑나 제3호증의 1, 2, 을 제10호증의 각 기재, 이 법원의 인천지방법원(등기국)에 대한 사실조회결과 등에 의하면, 다음과 같은 사실이나 사정을 알 수 있다.

○ 피고는 2019. 7.경 관련 형사사건의 공동피고인인 G 등에게 H 아파트와 관련하여 명의를 빌려주면서, 법인설립에 필요하다는 G 등의 요구에 따라 피고의 인감증명서 등을 건네 준 사실이 있다. 그 후 설립된 주식회사 S의 법인설립등기신청 시 제출된 피고의 인감증명서와 2019. 8. 13.자 매매계약서에 첨부된 피고의 인감증명서(갑나 제1호증의 1, 피고 본인이 2019. 7. 23. 발급받은 것으로 표시되어 있다)가 동일한 것으로 확인되었다.

○ 이 사건 아파트에 관한 2019. 8. 13.자 매매계약을 원인으로 한 2019. 8. 19.자 소유권이전등기신청서에 피고의 신청에 따라 2019. 8. 13. 발급된 것으로 표시된 피고의 주민등록표등본(갑나 제3호증의 1)과 피고 명의로 납부되었다는 2019. 8. 19.자 취득세 영수필 확인서(갑나 제3호증의 2)가 첨부되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 인감증명서와 주민등록표등본의 발급일자가 다른 점, 인감증명의 인영과 매매계약서의 인영이 상이한 점, 소유권이전등기신청서에 첨부된 위임장(을 제10호증)에 날인된 인영은 인감증명의 인영과는 상이하고 매매계약서의 인영과 같은 것으로 보이는 점, G 등이 주도적으로 실행한 이 사건 각 계약과 관련한 사기범행의 구체적인 내용과 방법, 피고의 지위와 역할 등 위 각 증거와 관련 형사판결에 나타난 여러 사정을 감안할 때, 위 주민등록표등본은 위 2019. 8. 13.자 매매계약이나 그 소유권이전등기신청을 위하여 발급된 것이 아닐 가능성을 배제할 수 없고, 위 취득세는 다른 사람이 피고 명의로 납부하였을 수 있다.

따라서 2019. 8. 13.자 매매계약서에 피고의 본인 발급 인감증명서와 피고의 신분증 사본이 첨부되었고, 2019. 8. 19.자 소유권이전등기신청서에 피고의 주민등록표등본과 취득세 영수필 확인서가 첨부되었다는 사정 등만으로 피고가 R 등에게 2019. 8. 13.자 매매계약을 체결할 대리권을

수여하였다고 보기 어렵다.

○ 피고는 위 G 등과의 명의신탁약정에 기하여 H 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마침에 따라 자신의 기초생활수급자 지위가 박탈될 것을 걱정하였는데, H 아파트의 명의 문제가 해결되지 않은 상황에서(H 아파트의 소유 명의가 피고에서 J 명의로 변경된 시기는 2019. 8.

25.경이다), 피고 명의로 이 사건 아파트를 다시 매수하여 소유권이전등기를 마치고 이 사건 임대차계약을 체결하도록 대리권을 수여하였을 것이라고 보기 어렵다.

○ 이 사건 아파트에 관한 2019. 9. 6.자 매매계약을 원인으로 한 2019. 9. 9.자 소유권이전등기신청서에 피고의 신청에 따라 2019. 9. 6. 발급된 것으로 표시된 피고의 주민등록표초본과 피고 본인이 2019. 9. 6. 발급받았다는 인감증명서가 첨부되어 있는 사실은 인정된다[이 법원의 인천지방법원(등기국)에 대한 사실조회결과 참조].

그러나 인감증명의 인영과 매매계약서의 인영이 상이한 점, 매매계약의 체결과 동시에 매수인 C은 매매대금 280,000,000원 전액을 피고에게 일시불로 지급하고 피고는 이 사건 아파트를 C에게 인도하기로 하는 등 통상의 부동산 매매계약에서 보기 쉽지 않은 내용이 포함되어 있는 점 등에다가 이 사건 각 계약과 관련한 사기범행의 내용과 방법 등을 감안할 때, 2019. 9. 9.자 소유권이전등기신청서에 피고의 주민등록표초본과 피고 본인이 발급받은 인감증명서가 첨부되었다는 사정만으로 피고가 2019. 8. 13.자 매매계약을 체결할 권한이나 이 사건 임대차계약을 체결할 권한 등을 제3자에게 수여하였다고 보기 어렵다.

2) 위와 같은 사정들과 앞서 본 형사판결의 내용 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 2019. 8. 13.자 매매계약서를 작성한 R 등의 제3자에게 원고를 대신하여 이 사건 아파트에 관한 이 사건 각 매매계약과 임대차계약을 체결할 권한을 위임하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 유권대리 주장은 이유 없다.

다. 원고의 표현대리 주장에 관하여

피고가 제3자에게 이 사건 각 계약의 전부 또는 일부의 체결에 관한 대리권을 수여한 사실이 있다고 인정할 증거가 없음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 제3자에게 대리권수여의 표시를 한 사실을 인정할

증거도 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 표현대리 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 원고의 무권대리행위 추인 주장에 관하여

1) 무효행위 또는 무권대리행위의 추인은 무효행위 등이 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 단독행위로서 묵시적인 방법으로도 할 수 있으므로, 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있는 경우에는 묵시적으로 추인한 것으로 볼 수 있다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다83199, 83205 판결 등 참조).

2) 원고는 앞서 본 바와 같이 ① 피고의 이름으로 D의 계좌에 2019. 8. 13.자 매매계약에 따른 계약금 및 잔금이 입금된 점, ② 피고가 2019. 12. 9. 원고에게 이 사건 각 매매계약과 이 사건 임대차계약이 유효하다는 전제에서 이 사건 아파트의 소유권 및 이 사건 임대차계약상 지위가 모두 C에게 이전되었으니 더 이상 피고에게 임대차보증금 반환청구를 하지 말라는 취지의 내용증명우편을 발송하였다는 점을 근거로 피고가 이 사건 각 매매계약과 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 추인하였다고 주장한다.

3) 위 인정사실과 앞서 든 각 증거, 갑 제6호증, 갑나 제2호증의 각 기재 등을 종합하면, 다음과 같은 사정을 알 수 있다.

○ 주식회사 K이 발행한 D의 예금계좌 거래내역조회에 의하면, D의 계좌에 2019. 8. 13.자 매매계약 당일 2,000,000원, 잔금지급일인 2019. 8. 16. 8,226,000원(= 잔금 8,000,000원 + 선수관리비 226,000원)이 입금되었고, 위 각 항목의 '비고'란에는 피고의 이름이 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 자신이 위 계약금 및 잔금을 송금하지 않았다는 피고의 주장을 배척할 만한 다른 증거가 없는 점, 위 매매계약 체결 당시 기초생활수급자의 지위에 있던 피고가 2019. 8. 13.부터 2019. 8. 16.까지 나흘 사이에 10,000,000원이 넘는 돈을 직접 송금하였을 것이라고 보기 어려운 점에 비추어 보면, 제3자가 입금자명을 피고의 이름으로 하여 위 계약금 및 잔금을 송금하였을 가능성을 배제할 수 없다.

○ 원고가 2019. 12.경 원고보조참가인으로부터 이 사건 보험계약에 따른 보험금 청구를 받고

피고에게 임대차보증금반환에 관한 의견을 문의하자, 피고가 2019. 12. 9. 원고에게 원고 주장과 같은 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 이에 대하여 피고는 “피고가 법률에 부지하여 C에게 권리를 이전하였기 때문에 책임이 없다는 취지의 내용증명을 발송하면 된다는 법무사의 법률상담을 믿고 따랐을 뿐이다.”라는 취지로 주장하는데, 관련 형사사건에서의 피고인의 비교적 일관된 진술과 확정된 형사판결의 내용 등에 비추어 볼 때, 피고의 위와 같은 변명을 쉽게 배척하기 어렵다.

4) 위와 같은 여러 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 들고 있는 사정들만으로 피고가 무권대리행위인 이 사건 각 매매계약과 이 사건 임대차계약을 추인하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 무권대리행위 추인 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 이광만, 판사 김선아, 판사 천지성

목 록

(부동산의 표시)

(1동의 건물의 표시)

인천 남동구 L에 있는 M아파트 N동

[도로명주소]

인천 남동구 O

철근콘크리트구조 경사지붕 22층 아파트

지1 34.608㎡, 1층 355.946㎡, 2층 429.699㎡, 3층 429.699㎡, 4층 429.699㎡,

5층 429.699㎡, 6층 429.699㎡, 7층 429.699㎡, 8층 429.699㎡, 9층 429.699㎡,

10층 429.699㎡, 11층 429.699㎡, 12층 429.699㎡, 13층 429.699㎡, 14층 429.699㎡,

15층 429.699㎡, 16층 429.699㎡, 17층 429.699㎡, 18층 429.699㎡, 19층 429.699㎡,

20층 429.699㎡, 21층 429.699㎡, 22층 429.699㎡,

(대지권의 목적인 토지의 표시)

인천 남동구 L 대 45384.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 P호 철근콘크리트구조 84.60㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권, 대지권비율 45384.1분의 53.5224. 끝.

