

서울고등법원 2024. 3. 14 선고 2023나2043403 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 3. 14 선고 2023나2043403 판결

서울북부지방법원 2023. 8. 30 선고 2022가단148645 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 통 담당변호사 문경재, 윤정연

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김율

변론종결 2024. 1. 25.

판결선고 2024. 3. 14.

제1심판결 서울북부지방법원 2023. 8. 30. 선고 2022가단148645 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 연대하여 원고에게 310,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라{원고의 제1심 공동피고 F(이하 ‘F’이라고만 한다)에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구 부분은 제1심 법원에서 F이 청구를 인낙하는 내용의 인낙조서가 작성됨으로써 분리확정되었다}.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 피고들이 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 관하여 아래 제2항에서 추가로 판단하는 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고들 주장의 요지

원고가 피고들로부터 이 사건 다세대주택을 임차하는 내용의 계약을 체결하고 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 이후에, 피고들은 F에게 이 사건 다세대주택을 매도하고 적법유효하게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이로써 F이 위 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하고 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 피고들은 더 이상 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 없다. 이에 대하여 원고는 F 앞으로 마쳐진 소유권이전등기가 무효라고 주장하지만,

아래와 같은 이유로 원고의 주장은 타당하지 않다.

1) 이 사건 다세대주택에 관하여 F 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이는 적법한 등기원인에 의하여 이루어진 것으로 추정되므로, 등기원인의 무효를 주장하는 원고가 피고들과 F 사이의 이 사건 다세대주택에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)이 무효라는 사실을 주장증명하여야 한다. 그런데 등기의 추정력이 깨어질 정도의 의심스러운 사정은 전혀 존재하지 않고, 피고들과 F 사이에 작성된 매매계약서(을 제7호증의 1, 이하 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)는 F으로부터 적법한 대리권을 수여받은 G이 F을 대리하여 작성한 것으로서 유효하다.

2) 설령 G에게 대리권이 없었더라도, 계약 체결 당시 G은 F 명의의 위임장, 인감증명서, 국세 및 지방세 납부증명서를 소지하고 있어 피고들로서는 G에게 적법한 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었으므로, F은 민법 제125조 또는 민법 제126조의 표현대리 법리에 의하여 이 사건 매매계약에 따른 책임을 부담하여야 한다.

3) 유권대리 및 표현대리 책임이 모두 인정되지 않는다고 하더라도, F은 이 사건 다세대주택에 관한 강제경매절차에서 경매법원에 교부청구서를 제출하는 등의 행위를 통해 이 사건 매매계약을 추인하였으므로, 이 사건 다세대주택에 관한 F 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하게 되었다.

나. 판단

1) 유권대리책임 성립 여부(위조 여부)

가) 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 2021. 4. 2. 이 사건 다세대주택에 관하여 F 앞으로 2021. 3. 28. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)가 마쳐진 사실은 인정된다. 다만 원고는 그 등기원인서류인 이 사건 매매계약서가 F의 의사에 반하여 위조된 것이어서 등기가 원인무효라고 주장하고 있는바, 그러한 주장사실을 인정하여 등기의 추정력을 복멸시킬 수 있는지를 먼저 검토한다.

나) 등기원인서류인 이 사건 매매계약서에 F이 아닌 제3자가 서명날인을 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 다만 피고들은 계약서에 서명한 제3자인 G이 F으로부터 적법하게 대리권을

수여받았으므로 매매계약이 F의 의사에 기하여 유효하게 성립되었다고 주장하는 반면, 원고는 F이 이 사건 매매계약 체결에 관한 대리권을 수여한 사실이 없고 매매계약서는 위조된 것이라며 다투고 있다. 다) 검토하건대, 갑 제1호증, 을 제3, 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약서는 적법한 대리권이 없는 자가 F의 명의로 임의로 작성한 것으로서 F의 의사에 반하여 위조되었다고 인정할 수 있고, 이에 따라 이 사건 소유권이전등기는 특별한 사정이 없는 한 원인무효라고 봄이 타당하다.

(1) 이 사건 매매계약서에는 대리인에 의하여 계약이 체결되었다는 사실을 뒷받침할 만한 아무런 기재가 없다. 대리관계의 현명이 없을 뿐만 아니라, 특약사항 마지막 부분에 기재된 ‘첨부서류’에도 ‘건축물대장, 등기부 등본, 현재 세입자의 전세계약서 원본’만 포함되어 있는 반면, 위임장 등 대리관계를 증명하는 서류는 포함되어 있지 않다. 그 밖에 위임장 등 대리관계를 증명하는 서류가 이 사건 매매계약서에 첨부되었다고 볼 만한 사정을 찾을 수도 없다. 피고들이 이 사건 매매계약서는 사본을 직접 제출하면서도 계약 체결 시 함께 확인하였다는 위임장 및 인감증명서는 각 문서를 촬영해둔 사진만을 제출한 것도 석연치 않다.

(2) 피고들이 계약 체결 시 교부받았다며 제출한 2021. 3. 26. 자 위임장(을 제7호증의 2, 이하 ‘이 사건 위임장’이라 한다)에는 위임인 F, 수임인 G, 위임사항 ‘물건 소재지: 서울 강북구 D건물 E호(이 사건 다세대주택의 주소이다) / 범위: 매매(분양)계약, 임대차계약 및 소유권 이전에 관한 일체, 도장 사용(막도장) / 임대차계약 및 소유권 이전 후 어떠한 이의제시도 하지 않기로 한다’라는 내용이 담겨 있고, 여기에 F의 서명 및 인감도장이 날인되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 ① F은 ‘G이 누군인지 모르고, 이름도 처음 들어본다’는 취지로 주장하고 있는데, 이와 관련하여 이 사건 위임장에 기한 위임계약의 당사자라는 G의 진술이 전혀 확보되어 있지 아니한 점, ② 이 사건 위임장 중 위임인(F)의 인적사항(성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호)이 기재된 부분의 필체와 위임내용을 구성하는 수임인의 인적사항, 물건 소재지, 위임장 작성일이 기재된 필체가 육안으로 보아도 서로 확연히 다른 점, ③ 위임장에 기재된 위임범위가 지나치게 포괄적인 점, ④ 위임장의 진위를 의심할 만한 사정이 충분함에도 피고들이 계약 체결 시 G이 누구인지, F과는 어떠한

관계에 있는지 등 대리관계를 확인하였다는 사정을 찾을 수 없고, 이를 알 수 있는 아무런 설명이나 자료도 없는 점, ⑤ F은 본인 명의의 이 사건 위임장에 관하여 ‘예전에 다른 집 매수를 위하여 공인중개사인 H에게 위임장 1장을 작성해준 적이 있다’라는 취지로 주장하고 있는데, 실제로 2020. 11.경 (서울 강북구에 위치한 이 사건 다세대주택이 아닌) 서울 강서구 I 소재 부동산에 관하여 F 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 있고, 이 사건 위임장의 작성일 부분은 F의 필체가 아님이 육안으로 보아도 분명하다는 사정 등을 고려하면 위와 같은 F의 진술은 신빙성이 있는 점, ⑥ 반면 아래 (3)항에서 보는 것처럼 피고들이 G을 F의 대리인이라 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다는 경위에 관한 설명은 믿기 어려운 점 등 기록에 나타난 제반 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 위임장에 F의 서명 및 인감도장이 날인되어 있다고 하더라도 F이 2021. 3.경 G에게 이 사건 다세대주택을 매수할 권한을 부여한 것은 아니라고 인정함이 타당하다.

나아가 그 밖에 제출된 증거들만으로는 G이 F으로부터 이 사건 다세대주택을 매수할 대리권을 수여받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 이 사건 매매계약서는 공인중개사의 중개 없이 작성되었다. 매매계약 체결 경위에 관하여 피고들은, ‘피고들이 알고 지내던 세무사로부터 F을 소개받은 다음, F으로부터 소유권이전등기업무 위임받은 J법률사무소에서 법무사의 입회하에 F의 대리인인 G과 이 사건 매매계약을 체결하였다’라고 주장한다. 그러나 ① 공인중개사(부동산 중개업자)가 아닌 세무사가 부동산 매수인을 소개하는 것은 이례적인데, 그 세무사가 누구인지, 세무사와 F이 어떠한 관계에 있어 소개가 이루어진 것인지를 알 수 있는 아무런 설명이나 자료가 없는 점, ② F이 J법률사무소에 등기업무를 위임하였다는 사실을 뒷받침할 사정을 찾을 수 없는 점, ③ 등기우편 영수증(을 제8호증)에는 J법률사무소가 2021. 4. 12. F에게 등기우편을 발송하였다는 사실만이 기재되어 있을 뿐이어서 위 증거만으로는 위 날짜에 발송된 서류가 등기필증 등 이 사건 다세대주택의 매매에 관한 문서라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, (설령 그렇지 않다 하더라도) 계약서는 이미 외부에서 작성되고 J법률사무소는 등기업무만을 수행한 것일 가능성도 배제할 수 없기에 피고들이 J법률사무소에서 법무사 입회하에 이 사건 매매계약서를 작성하였다고 단정할 수도 없는 점(무엇보다 이 사건 매매계약서 자체에도 법무사 입회하에 작성되었다는 내용은

전혀 포함되어 있지 아니하다) 등을 고려하면, 계약 체결 경위에 관한 피고들의 위와 같은 주장은 믿기 어렵다.

2) 표현대리책임 성립 여부

피고들은, 설령 적법한 대리권이 없는 자에 의하여 이 사건 매매계약서가 작성되었다고 하더라도, 표현대리 법리에 의하여 F에게 이 사건 매매계약의 효력이 미치고, 이에 따라 이 사건 소유권이전등기도 유효하다고 주장한다. 그러나 앞서 본 매매계약 체결 경위에 관한 여러 사정들을 고려하면, 을 제3, 7호증의 각 기재 등 제출된 증거들만으로는 피고들이 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 F의 대리인으로 행세하는 자로부터 F 명의의 위임장, 인감증명서, 국세 및 지방세 납부증명서 등 대리권이 존재한다고 믿을 만한 서류들을 교부받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 설령 피고들이 계약 체결 시 위와 같은 서류들을 교부받았다고 가정하더라도, 앞서 1)항에서 본 것처럼 피고들이 위임장의 진위나 대리관계의 존부를 의심할 만한 충분한 사정이 존재하였으므로, 피고들이 대리권의 존재를 신뢰한 데에 과실이 있다고 볼 수 있는바, F이 민법 제125조 또는 제126조의 표현대리 책임을 진다고 인정할 수도 없다. 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 매매계약 추인 여부

피고들은 F이 2022. 2. 23. 이 사건 다세대주택에 관한 강제경매절차(서울북부지방법원 K)에서 경매법원에 교부청구서를 제출하는 등의 행위를 통해 이 사건 매매계약을 추인하였다고도 주장하나, 이러한 추인 사실을 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제1, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 위 경매절차에서 2022. 2. 23. 교부청구서를 제출한 자는 F이 아니라 이 사건 다세대주택을 압류한 ‘(서울) 강북구’인 것으로 보일 뿐이다. 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 소결론

결국 이 사건 매매계약 및 소유권이전등기는 무효이고 F은 이 사건 다세대주택의 소유권을 취득한 것이 아니라고 할 것인바, F이 이 사건 다세대주택의 소유권을 취득하였음을 전제로 임대차보증금반환채무가 F에게 면책적으로 인수되었다는 피고들의 주장은 이유 없다(피고들의 주장과는 달리, 면책적 채무인수에 관하여 원고가 묵시적으로 승낙했다고 인정할 수도 없지만, 위와

같이 채무인수 자체가 인정되지 않는 이상 원고의 묵시적 승낙이 있었는지 여부에 따라 결론이 달라지는 것도 아니다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용, 판사 백숙중, 판사 유동균