

대법원 2014. 1. 23 선고 2013다209862,209879 판결 [소유권말소등기 · 손해배상(기)] [미간행]

판 시 사 항

갑 정비사업조합의 총무인 을이 갑 조합 ○○아파트에 관하여 매매계약을 위조하여 을 명의로 소유권이전등기를 마친 후 병 은행에서 대출을 받으면서 근저당권을 설정하여 준 사안에서, 제반 사정에 비추어 을의 불법행위에 관하여 갑 조합이 병 은행에 사용자책임 또는 불법행위책임을 부담한다고 한 사례

참 조 조 문

민법 제750조, 제756조

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 도▽▽▽정비사업조합

【피고(반소원고), 상고인】 주식회사 모♡□♡은행

(소송대리인 법무법인 현● 담당변호사 방△석 외 3인)

【원심판결】서울고법 2013. 7. 18. 선고 2012나54524, 54531 판결

주 문

원심판결 중 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

원심은 그 채택 증거에 의하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)의 총무이던 망 소외 1(이하 ‘망인’이라 한다)이 원고 명의의 이 ○○아파트 매매계약서를 위조하고, 원고의 위임장을 무단 사용하여 원고 소유의 이 ○○아파트에 관해 망인 명의로 소유권이전등기를 마친 사실을 인정한 다음, 위와 같은 원인무효의 소유권이전등기에 터 잡아 이루어진 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 명의의 이 사건 근저당권설정등기 역시 무권한자인 망인의 처분행위에 따른 것이어서 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 인정 및 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하고 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 부동산 등기의 추정력에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2. 상고이유 제2, 3점에 관하여

원심판결 이유 및 원심이 채택한 증거에 의하면, ① 망인은 2010. 7. 1. 재건축정비사업조합인 원고의 총무로 채용되어 원고가 신축한 이 사건 건물의 분양 및 그에 따른 소유권이전등기 업무 등을 수행해 온 사실, ② 망인은 원고가 망인에게 이 ○○아파트를 대금 4억 200만 원에 매도하는 내용의 계약서를 작성하고 임의로 조각하였거나 등록되지 않은 원고의 도장을 찍어 원고 명의의 이

○○아파트 매매계약을 위조한 후, 2011. 11. 8. 원고의 등기 업무를 담당하는 법무사 사무소 직원에게 원고의 매도용 인감증명서 등의 서류와 함께 교부하여 등기신청을 의뢰하였고, 이에 따라 같은 날 이 ○○아파트에 관하여 망인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실, ③ 망인은 2011. 11. 23. 피고에게 이 ○○아파트에 관하여 채권최고액 3억 6,400만 원의 근저당권을 설정해 주며 피고로부터 2억 8,000만 원을 대출받은 사실, ④ 한편 원고의 직원으로는 망인과 소외 2 2인이 있었는데, 원고의 조합장 소외 3은 평소 원고의 인감도장을 책상 서랍에 보관하면서 망인이나 소외 2가 업무에 필요하다고 할 때마다 사용 목적의 구체적인 확인 없이 인감도장을 꺼내어 주거나 책상 열쇠를 건네주어 망인으로서 별다른 제한 없이 원고의 인감도장을 임의로 사용할 수 있었던 사실, ⑤ 그리하여 망인은 2011. 11. 28. 이 사건 건물 중 ○○동 ○○호에 대하여도 이 ○○아파트와 같은 방법으로 매매계약을 위조하여 망인 명의로 소유권이전등기를 마치려 하였다가 법무사 사무소 직원과 소외 3에게 발각되어 무산된 사실, ⑥ 또한 원고는 이 사건 건물의 분양이 저조하자 2011. 5.경부터 망인에게 상가 5세대를 분양대금을 할인하여 매도하였는데, 원고는 망인이 그 분양대금을 완납하기도 전에 망인 명의로 위 각 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳐주어, 망인은 위 각 상가를 담보로 제공하고 금융기관으로부터 거액의 대출을 받기도 한 사실 등을 알 수 있다.

이러한 사실관계에 나타난 망인의 지위 및 본래의 직무와 이 ○○아파트 매매계약서 위조 및 망인 명의의 소유권이전등기 등을 내용으로 하는 망인의 불법행위 사이의 관련성, 망인의 이 ○○아파트 무단 처분행위에 대한 방지조치의 결여 등 원고의 망인에 대한 관리·감독의 소홀 등의 사정에 비추어 보면, 망인의 위와 같은 불법행위는 외형상 객관적으로 원고의 사업활동 또는 사무집행행위와 관련된 것이라 할 것이므로, 원고에게 그에 관한 사용자책임이 인정되거나, 원고의 과실이 망인의 위와 같은 불법행위의 한 원인이 되었다고 봄이 상당하고, 나아가 원고의 총무인 망인의 무단 처분행위로 인해 망인 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 경료될 경우 제3자가 그 등기를 신뢰하여 이 ○○아파트를 담보로 금원을 대출함으로써 재산상 손해가 발생하리라는 것은 쉽게 예견할 수 있다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 망인의 위와 같은 불법행위와 피고의 손해 사이에는 상당인과관계가 있다고 보아야 할 것이다.

그럼에도 원심은 망인의 이 사건 근저당권설정행위가 외형상 객관적으로 원고의 사무집행 범위에

속하지 않는다거나, 원고의 망인에 대한 관리·감독 소홀의 점, 그것과 피고의 손해 사이에 상당인과관계가 있다는 점 등이 증명되지 않았다는 이유를 들어 원고의 손해배상의무에 관한 피고의 주장을 배척하였다. 원심의 이러한 판단에는 사용자책임, 불법행위와 손해 사이의 상당인과관계 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다(다만 원고에게 위와 같은 손해배상의무가 인정된다 하더라도, 그 손해배상의무와 피고의 이 사건 근저당권설정등기 말소의무는 그 발생요건이 다르고, 공평의 관점에서 보아 견련적으로 이행시킴이 마땅한 경우에 해당한다고 보기도 어려우므로, 원고의 본소청구에 대한 피고의 동시이행의 항변을 배척한 원심의 결론은 정당하고, 결국 이 부분 상고이유 주장은 반소에 관한 부분에 한하여 이유 있다).

3. 결론

그러므로 원심판결 중 중 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고는 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김용덕(재판장) 신영철(주심) 이상훈 김소영