

대법원 2000. 6. 9 선고 98다28947(본소), 28954(반소) 판결 [건물명도(본소),
소유권이전등기(반소)]

재판경과

대법원 2000. 6. 9 선고 98다28947(본소), 28954(반소) 판결
서울고등법원 1998. 5. 15 선고 97나57650 판결
춘천지방법원 속초지원 1997. 10. 23 선고 96가합852 판결

전문

원고(반소피고) 박 ??

피상고인

소송대리인 법무법인 광장

담당변호사 박×동, 서♣우, 김@재, 송▼섭

소송대리인 법무법인 북부합동법률사무소

담당변호사 나▲수

피고, 상고인 이 ??

피고들 소송대리인 법무법인 덕수합동법률사무소

담당변호사 김◆국, 이■태, 김●태, 조♡환, 김▽중, 도□형

원심판결 서울고등법원 1998. 5. 15. 선고 97나57650(본소) 판결 97나57667(반소)

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 원심판결의 요지

가. 이 사건 부동산(속초시 설악동에 있는 모텔의 부지 및 건물)에 관하여 1996. 10. 7. 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)명의로 소유권이전등기가 경료된 사실, 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다) 강??이 그 이전부터 이 사건 부동산의 건물 중 본소 청구취지 기재의 명도를 구하는 부분과 이 사건 부동산의 대지를 점유사용하고 있고, 피고 이@명은 그 이전부터 같은 건물 중 본소 청구취지 기재의 명도를 구하는 부분을 점유사용하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그렇다면 이 사건 부동산은 원고의 소유로 추정되므로 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 그 각 점유부분을 명도 또는 인도하고, 아울러 그 점유기간 중 그 점유부분에 대한 임료 상당 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 부동산이 원래 원고의 소유인 사실, 피고 강??이 1983. 1. 10.경 원고로부터 이 사건 부동산을 임차하여 이 곳에서 숙박업을 경영하던 중 1984. 12. 26.경 원고로부터 이를 매수하고 1985. 4. 20. 같은 달 19. 매매를 원인으로 피고 강?? 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실, 원고는 1992. 9. 18. 같은 피고를 상대로 춘천지방법원 강릉지원 가합 호로 92 2373 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고 강?? 사이에 1987. 9. 21. 재매매예약이 있었다는 사유를 그 청구원인의 하나로 내세워 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였다가 패소하였으나, 항소심인 서울고등법원

94나19664호 사건에서 1995. 11. 10. 원고의 위 주장이 받아들여져, 피고 강??은 원고로부터 금 395,000,000원을 지급받음과 상환으로 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 1987. 7. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결을 선고받고, 그 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 이에 따라 피고 강?? 앞으로 그 돈 395,000,000원을 공탁한다음 위 확정판결에 의하여 이 사건 부동산에 관하여 1996. 10. 7. 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료한 사실도 당사자 사이에 다툼이 없다.

다. 피고들은 이에 대하여, 사실은 피고 강??과 원고와 간에 이 사건 부동산에 관하여 재매매예약을 한 바가 없음에도 원고가 그와 같은 내용의 피고 강?? 명의의 문서(환매특약 취지의 각서)를 위조, 제출하고, 원고 사무실의 사무원으로 근무하던 소외 엄??으로 하여금 허위 증언을 하도록 교사하고, 이에 따라 위 엄??이 허위 증언을 함으로써 위와 같은 위조된 문서와 증인의 허위 진술에 터잡아 위와 같은 판결이 선고된 것으로서, 그 후 이러한 사실이 모두 밝혀져 위 엄??은 위증죄로, 원고는 사문서위조, 위조사문서행사 및 위증교사죄 등으로 각 기소되었는 바, 결국 이 사건 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 그 원인이 흠결된 무효의 등기이므로 원고는 이 사건 부동산의 소유자로 볼 수 없고 따라서, 소유권에 기한 원고의 이 사건 본소청구(명도청구 및 점유사용으로 인한 부당이득의 반환청구)는 부당하다고 항변하는 한편, 나아가 피고 강??은 반소로서 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

라. 그러나, 피고들의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 확정판결에 기한 것으로서 그 확정판결이 재심의 소에 의하여 취소되었다고 볼 아무런 증거 없는 이 사건에서 피고들의 위 주장사실만으로는 원고 명의의 위 소유권이전등기가 원인무효의 등기라고는 볼 수 없으니, 피고들의 항변 및 피고 강??의 반소 청구는 더 나아가 살필 것도 없이 벌써 이유 없다.

2. 상고이유와 보충범위내의 보충, 수정 상고이유에 관한 판단

가. 확정판결의 기판력은 그 판결의 주문에 포함된 것, 즉 소송물로 주장된 법률관계의 존부에 관한 판단의 결론 그 자체에만 생기는 것으로 부동산소유권이전등기절차의 이행청구에 관한 확정판결의 기판력은 그 소송물이었던 이전등기청구권의 존부에만 미치고 그 목적부동산의 소유권 자체의

존부예까지 미치는 것은 아니므로 소유권이전등기청구소송에서 패소한 당사자도 그 후 승소한 당사자의 명도청구 및 점유사용으로 인한 부당이득반환청구에 대하여 승소한 당사자가 진정한 소유권자가 아님을 이유로 위 각 청구를 거절할 수 있다고 보아야 할 것이다(대법원 1997. 5. 16. 선고 96다43799 판결, 대법원 1997. 6. 27. 선고 97다9529 판결 등 참조).

그러므로, 위의 확정판결 및 그에 기한 등기부의 기재와 달리 원고가 이 사건 부동산의 진정한 소유자가 아니고 피고 강??(아래에서는 피고라 쓴다)이 진정한 소유자라고 사실인정을 할 수 있는 자료가 있는지의 여부를 살펴보아야 할 것이다.

나. 기록에 따르니, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) 원?피고는 인척(피고의 처인 소외 박??의 외사촌 언니의 딸이 원고의 처인 소외 유??이다)

사이로서, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 임차보증금 50,000,000원, 연간 차임 18,000,000원에 임차하여 ??모텔이라는 상호로 숙박업을 경영하던 중, 1984. 12. 26. 원고로부터 이 사건 부동산을 금 385,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결함에 있어 계약금은 위 임차보증금 50,000,000원과 원고가 피고에게 지급하여야 할 차용금 40,000,000원을 합한 금 90,000,000원과 상계하여 그 지급에 갈음하기로 하고, 중도금은 원고와 그의 처남인 소외 유??가 경영하는 ?? 주식회사(이하 ??이라고 한다) 및 유??의 소외 주식회사 ??은행에 대한 대출금채무 금 172,000,000원을 피고가 인수하는 것으로 갈음하며, 잔금 123,000,000원은 1985. 9. 30.까지 지급하기로 약정하였다.

(2) 피고는 1985. 4. 18.까지 매매대금 385,000,000원 중 300,000,000원을 원고에게 지급하였다.

그 매매계약 체결 후 의 재무상태가 (3) ?? 악화되고 자금압박이 계속되어 부도위기에 몰리게 되자 ??의 채무에 대한 보증인이었던 원고는 이 사건 부동산에 대한 강제집행을 피하기 위하여 피고로부터 위와 같이 매매대금 중 금 300,000,000원만을 지급받고 나머지 잔금 85,000,000원을 지급받지 못한 상황이었음에도 1985. 4. 20. 피고에게 우선 소유권이전등기를 마쳐주었다.

(4) 피고는 잔금으로 1985. 8. 31. 금 40,000,000원을, 1986. 8. 5. 금 5,000,000원을 추가 지급하여 그때까지의 지급액이 345,000,000원으로 되었으며, 미지급액은 40,000,000원만 남게

되었다.

(5) 피고는 1987. 9. 23.(영수증상으로는 9. 22.) 원고에게 금 40,000,000원을 지급함으로써 이 사건 부동산의 매매대금을 모두 지급하였으며, 피고는 원고에게 위 금원의 지급 이외에도 1988. 2. 2.과 같은 해 4. 19. 각 금 5,000,000원씩 모두 금 10,000,000원을 위의 잔금에 관한 지연손해금 명목으로 추가로 지급하였다.

(6) 원고는 1992. 9. 18. 피고를 상대로 춘천지방법원 강릉지원에 이 사건 부동산에 관하여 주위적으로 소장 송달일자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 예비적으로는 1987. 9. 21. 환매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하여 1994. 5. 12. 이 사건 명의신탁각서와 환매각서(재매매예약각서)는 피고의 의사에 기하지 아니한 것이라는 이유로 전부패소판결을 받고 서울고등법원에 항소한 후 항소심에서 매매예약완결을, 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것으로 소를 변경하여 1995. 11. 10. 매매대금과 동시이행의 일부승소판결을 선고받았으며, 1996. 4. 23. 피고의 상고가 기각되어 재심대상으로 된 그 항소심판결이 확정되었다.

(7) 소외 엄??은, 이미 피고의 서명날인이 되어 있는 백지 메모지에 위 재매매예약각서의 내용을 타자해 오라는 원고의 지시를 받고 그대로 타자를 해주었으면서도, 원고의 교사에 따라, 재심전 제1심법정에서 ‘원고가 초안해 준 각서내용을 피고의 서명날인이 없는 백지 메모지에 타자하였다’고 위증하였다는 내용의 형사 제1심의 유죄판결을 1998. 6. 12. 서울지방법원 북부지원에서 선고받았고 이는 그 무렵 확정되었다.

그리고, 원고는 같은 날 같은 법원에서 위조된 그 명의신탁각서와 재매매예약각서를 법원에 제출하여 이를 행사한 죄와 소송사기의 방법으로 위의 확정판결을 받아 이 사건 부동산을 편취한 죄와 엄??에게 위증을 교사한 죄로 유죄판결을 받고 항소하였으나, 1999. 8. 19. 서울고등법원에서 항소기각의 판결을 받았다.

(8) 피고 강??은 1998. 7. 9. 원고를 상대로 하여 엄??의 위증죄의 확정판결을 이유로 서울고등법원 1995. 11. 10. 선고의 판결에 대하여 재심의 소를 제기하였다.

다. 재심대상판결상의 사실인정의 평가

(1) 문서에 날인된 작성명의인의 인영이 작성명의인의 인장에 의하여 현출된 것임이 인정되는 경우에는 특단의 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립 및 그 문서전체의 진정성립까지 추정되는 것이기는 하나 이는, 어디까지나 먼저 내용기재가 이루어진 뒤에 인영이 압날된 경우에만 그러한 것이며 작성명의인의 날인만 되어 있고 그 내용이 백지로 된 문서를 교부받아 후일 그 백지부분을 작성명의자가 아닌 자가 보충한 문서의 경우에 있어서는 문서제출자는 그 기재내용이 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 입증할 책임이 있으며, 이와 같은 법리는 그 문서가 처분문서라고 하여 달라질 것은 아니다(대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카576 판결 참조).

기록상의 증거에 따르니, 이 사건의 명의신탁각서와 재매매예약각서는 엄??이 피고의 서명날인이 되어 있는 백지메모지에 그 각서들의 내용을 타자하여 작성된 것임을 알수 있으므로 그 재매매예약각서는 작성명의인인 피고의 서명날인만 되어 있고 그의 내용이 백지로 되어 있는 상태에서 원고에게 교부되어 그 후 백지부분을 피고 이외의 자가보충한 문서라고 할 것이고, 이로써 이미 그 재매매예약각서 전체의 진정성립의 추정은 깨어졌다 할 것이므로, 문서제출자인 원고가 그 기재내용이 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실을 입증할 책임이 있다 할 것이다.

(2) 나아가 기록에 따른 즉, 위의 재매매예약각서가 피고의 의사에 기하여 작성된 것이라고 인정할 신빙성 있는 증거가 없을 뿐만 아니라, 오히려 ① 원고가 명의신탁각서작성시점이라고 주장하는 1985. 4. 20.경에는 매매대금 385,000,000원의 대부분인원이 이미 지급된 상태로서 300,000,000 잔금지급기일은 5개월 남짓 남아 있었으므로 피고 명의의 위 등기는 원고가 소유권이전등기의무를 선이행한 것이라고 봄이 상당하고, 단순한 명의신탁으로 경유한 것이 아니라고 할 것인 점, ② 따라서, 그 명의신탁각서는 피고의 의사에 기하지 아니한 것으로 보이는데도 그 재매매예약각서에는 “85. 4. 20. 명의신탁”이라는 기재가 있는 점, ③ 피고 부부가 잔금 지급을 포기함으로써 원?피고 사이의 원래의 매매계약이 1985. 9. 30.에 해약된 일이 없는 것으로 인정되는데도 그 재매매예약각서에는 해약되었다는 취지의 기재가 있는 점, ④ 그 재매매예약각서상 전세금이 위의 매매대금 385,000,000원과 같이 되어 있어 불합리하게 다액이며 5년 후 위의

매매대금과 같은 금액으로 원고가 재매수할 수 있어 지나치게 원고에게 유리한 점, ⑤ 그 재매매예약각서가 작성되었다고 주장되는 시기 이후로도 피고는 전형적인 소유자로서의 행동을 하였음에 비하여 원고는 소유자라면 취하지 않을 행동을 한 점, ⑥ 이 사건 부동산의 등기권리증을 피고가 소지하여 온 점 등을 알 수 있어 그 점들을 종합하여 볼 때, 원심의 판단과는 달리 그 재매매예약각서는 피고의 의사에 기하지 아니하고 작성된 문서로 볼 여지가 많다 할 것이다.

(3) 따라서, 앞서 본대로 재심소송이 계속중에 있어서 그 재매매예약각서를 근거로 하여 소유권이전등기를 명하는 승소확정판결을 받아 경로된 원고 명의의 소유권이전등기는 원인무효이어서 이 사건 부동산은 여전히 피고의 소유라고 판단될 여지가 남아 있다할 것임에도 원심이 이 사건 부동산에, 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 확정판결에 기한 것으로서 그 확정판결이 재심의 소에 의하여 취소되었다고 볼 아무런 증거 없어 원고 명의의 위의 소유권이전등기가 원인무효의 등기라고는 볼 수 없다고 판단함에 그친데에는 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결의 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이므로 이를 지적하는 상고이유의 주장은 정당하기에 이를 받아들인다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송하기로 관여 대법관 들의 의견이 일치되어 주문에 쓴 바와 같이 판결한다.

2000.6.9.

재판장 대법관 이용우 대법관 이용훈 주 심 대법관 조무제