

서울고등법원 2015. 4. 3 선고 2014재나925(본소), 2015재나199(반소) 판결

[임대차보증금 · 임대차보증금 및 무효확인청구]

전 문

원고(재심피고) 주식회사 A

변 론 종 결 2015. 3. 6.

판 결 선 고 2015. 4. 3.

제1 심판결 서울지방법원 2009. 7. 1. 선고 2008가합46833 판결

재심대상판결 서울고등법원 2010. 4. 30. 선고 2009나79400 판결

주 문

1. 이 사건 재심의 소와 당심에서 제기된 피고(재심원고 겸 반소원고)의 원고(재심피고 겸 반소피고) 주식회사 B에 대한 반소를 모두 각하한다.
2. 재심소송비용 및 반소로 인한 비용은 피고(재심원고 겸 반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 재 심 청 구 취 지

청 구 취 지

본소: 선택적으로, 원고(재심피고) 주식회사 A(이하 ‘원고 A’이라 한다) 또는 원고(재심피고 겸 반소피고) 주식회사 B(이하 ‘원고 B’라 한다)에게, 피고(재심원고 겸 반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 69,570,000원 및 이에 대하여 이 사건 2009. 5. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달

다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 선택적으로 원고들 중 1인에 대하여 주위적으로는 부당이득반환으로, 예비적으로는 차임으로 위 각 돈의 지급을 구한다).

반소: 원고 B는 피고에게 3,000만 원 및 이에 대한 2008. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 망 L(W생)의 피고에 대한 서울중앙지방법원 2007. 9. 8. 선고 2007가단48576호 판결과 위 판결의 정본에 기초하여 2008. 8. 24. 한 위 법원 X 부동산인도집행은 모두 무효임을 확인한다.

항 소 취 지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 B의 청구를 기각한다.

재 심 청 구 취 지

재심대상판결 및 제1심 판결을 모두 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 재심의 소에 대한 판단

가. 기초사실

다음의 사실은 이 법원에 현저하거나 기록상 명백하다.

1) 당사자들의 관계

가) 피고는 서울 서초구 Q 대 920㎡에 있는 무허가 건물을 임대기간 2005. 12. 1.부터 2006. 11. 30.까지로 정해 L(2007. 11. 20. 사망)으로부터 임차(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)하여 가구매장으로 운영하였다(이하 위 토지를 ‘이 사건 토지’라 하고, 위 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다).

나) 원고 A은 2006. 7. 12. 이 사건 토지 및 건물을 그 소유자인 L으로부터 매수하였다.

다) 위 매매계약 체결 무렵 원고들과 L은 이 사건 토지 및 건물에 관하여 L을 위탁자로, 원고 B를 수탁자로, 원고 A를 수익자로 하는 ‘부동산처분신탁계약’을 체결하였다. 그에 따라 원고 B는 2006. 7. 13. 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 재심대상판결의 확정

가) 원고들은 2008년 5월경 피고에 대하여, 앞서 본 청구취지 기재와 같이, 주위적으로는 이 사건 건물의 차임 상당의 부당이득 반환을 구하고, 예비적으로는 이 사건 건물에 대한 임대차계약상의 연체차임의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2008가합46833호)를 제기하였다.

나) 제1심 법원은 2009. 7. 1. ‘이 사건 건물의 소유자는 원고 B이고, 원고 A은 이 사건 건물의 소유자가 아니므로, 피고는 원고 B가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 날(2006. 7. 13.)부터 피고가 이 사건 건물에 대한 점유를 종료한 날(2008. 8. 23.)까지의 기간에 대한 차임 상당의 부당이득금을 원고 B에게 지급할 의무가 있다.’는 이유로 “피고는 원고 B에게 55,656,000원 및 이에 대하여 2009. 5. 27.부터 2009. 7. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라. 원고 A의 피고에 대한 청구 및 원고 B의 나머지 청구를 기각한다.”는 판결을 선고하였다(이하 ‘이 사건 제1심 판결’이라 한다).

다) 피고는 위 판결에 불복하여 원고 B를 상대로 이 법원 2009나79400호로 항소하였으나, 이 법원은 2010. 4. 30. ‘무허가건물의 양수인은 그 소유권을 취득할 수는 없으나 이를 포괄적으로 사용수익 또는 처분할 권한이 있으므로, 피고는 원고 B가 이 사건 건물의 사용수익권을 취득한 2006. 7. 13.부터 점유종료일인 2008. 8. 23.까지의 기간에 대한 차임 상당의 부당이득금을 원고 B에게 지급할 의무가 있다.’는 이유로 피고의 항소를 기각하는 판결을 선고하였다(이하 ‘재심대상판결’이라 한다). 재심대상판결은 피고가 항소하지 아니하여 2010. 5. 27. 확정되었다.

나. 피고 주장의 재심사유

원고들은 L으로부터 이 사건 임대차계약을 승계하였다. 따라서 임차인인 피고에게 이 사건 건물을 사용수익하게 하고, 이 사건 건물을 사용수익에 필요한 상태로 유지할 의무가 있다. 그리고 임대차관계 종료시 피고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 그리고 도시개발사업

시행주체로서 세입자인 피고에게 이주대책을 마련해 줄 의무가 있다.

그런데 원고들은 이 사건 건물이 위치한 J동 지역의 도시개발사업(이하 'Y도시개발사업'이라 한다)을 진행하기 위해, 이 사건 건물을 포함한 사업지역 내 토지와 건물을 매수하는 한편, 임차인들을 강제 퇴거시키기 위해 조직폭력배와 철거용역들을 동원해 2006년 3월부터 2008년 8월까지 14차례에 걸쳐 건물 28동에 방화하고, 임차인들에게 상습적인 폭행협박을 가하였다. 위 방화사건의 범인들은 모두 형사처벌을 받았다.

그리고 원고들은 L의 명의를 도용해 피고를 상대로 건물인도소송을 제기해

승소판결(서울중앙지방법원 2007. 9. 18. 선고 2007가단48576 판결)을 편취하였다. 또한 L이 2011. 7. 20. 사망하였음에도 불구하고 그 명의를 도용하여 부동산인도집행을 신청한 다음 약 700명의 사설경호인력을 동원해 2008. 8. 24. 이 사건 건물에 대한 불법적인 부동산인도집행(서울중앙지방법원 X)을 하였다.

한편, 위 부동산인도집행 과정에서 이 사건 건물에 있던 피고 가족 소유의 물품들을 원고들 측에서 임시로 점유보관하게 되었는데, 피고가 그 반환을 요청하였음에도 불구하고 원고들은 2008. 10. 13.까지 이를 반환하지 않았다. 오히려 원고들은 위 집행비용을 피보전채권으로 하여 2008. 10. 8. 망 L의 명의를 모용해 위 물품들에 대한 유체동산가압류신청을 하였고, 2008. 10. 14. 그 가압류결정(서울중앙지방법원 2008카단90815호)을 받아 가압류집행(수원지방법원 성남지원 Z)을 함으로써 계속 위 물품을 불법 점유하였다. 그런데 원고들이 2008. 12. 8. 신청한 집행비용액 확정신청은 결국 각하되었다(서울중앙지방법원 2009라861).

그 후 원고들은 이 사건 제1심 소송(서울중앙지방법원 2008가합46833)을 제기하여 재심대상판결에 이르렀는데, 그 소송과정에서 피고의 소송대리인은 원고들의 교사를 받아 위와 같은 원고들의 일련의 불법행위와 이 사건 임대차계약 승계 사실에 대한 주장을 고의로 기피, 침묵하고 오히려 원고들에게 유리한 변론을 하였다.

나아가 원고들은 당연무효인 이 사건 제1심 판결을 집행권원으로 하여 피고 소유의 위 물품들을 압류매각하였다.

따라서 재심대상판결에는 아래와 같은 재심사유가 있다.

1) 위 건물인도소송 판결(서울중앙지방법원 2007가단48576호) 및 그 집행(서울중앙지방법원 X), 유체동산가압류결정(서울중앙지방법원 2008카단90815호) 및 그 집행(수원지방법원 성남지원 Z)은 재심대상판결의 기본이 되는 재판이다(이하 ‘이 사건 기본재판’이라 한다). 그런데 ‘이 사건 기본재판’은 모두 망 L의 명의를 모용해 이루어진 소송으로서 그 법정대리권소송대리권 또는 대리인이 소송행위를 하는 데에 필요한 권한의 수여에 흠이 있다. 또한 당시 원고들의 소송대리인은 소송사기 등으로 형사처벌을 받았다.

따라서 재심대상판결에는 민사소송법 제452조, 제451조 제1항 제3호에서 정한 “판결의 기본이 되는 재판에 법정대리권소송대리권 또는 대리인이 소송행위를 하는 데에 필요한 권한의 수여에 흠이 있는 때”에 해당하는 재심사유가 있다.

2) 앞서 주장한 것처럼 원고들은 조직폭력배와 철거용역들을 시켜 Y도시개발사업 지역 내에 있던 건물들에 방화하였는데, 이는 ‘이 사건 기본재판’ 과정에서 피고의 자백을 강요하거나 공격방어방법 제출을 방해한 행위이다. 또한 위 방화범들은 모두 형사처벌을 받았다.

따라서 재심대상판결에는 민사소송법 제452조, 제451조 제1항 제5호에서 정한 “판결의 기본이 되는 재판에서 형사상 처벌을 받을 다른 사람의 행위로 말미암아 자백을 하였거나 판결에 영향을 미칠 공격 또는 방어방법의 제출에 방해를 받은 때”에 해당하는 재심사유가 있다.

3) 앞서 주장한 것처럼 재심대상판결의 소송과정에서 피고의 소송대리인은 원고들의 교사를 받아 위와 같은 원고들의 일련의 불법행위와 이 사건 임대차계약 승계 사실에 대한 핵심변론을 고의로 기피, 침묵하고 오히려 원고들에게 유리한 변론을 하였다. 이는 판결에 영향을 미칠 공격 또는 방어방법의 제출에 방해를 받은 때에 해당한다.

따라서 재심대상판결에는 민사소송법 제451조 제1항 제5호 후단에서 정한 “형사상 처벌을 받을 다른 사람의 행위로 말미암아 판결에 영향을 미칠 공격 또는 방어방법의 제출에 방해를 받은 때”에 해당하는 재심사유가 있다.

4) 재심대상판결은 앞서 주장한 원고들의 불법행위와 이 사건 임대차계약 승계 사실에 대한 판단을 간과하고 판결하였다.

따라서 재심대상판결에는 민사소송법 제451조 제1항 제9호에서 정한 “판결에 영향을 미칠 중요한

사항에 관하여 판단을 누락한 때”에 해당하는 재심사유가 있다.

다. 판단

1) 피고의 1), 2)주장에 대한 판단

민사소송법 제452조에서 말하는 ‘판결의 기본이 되는 재판’이란 종국판결의 전제가 되어 그 종국판결에 직접 영향을 준 재판(중간판결이나, 종국판결에 선행된 소송절차상의 결정이나 명령)을 가리키는 것이므로, 재심대상판결의 원심판결이나 그 외에 원피고가 제기하여 온 소송에서의 판결은 여기에 해당하지 않는다(대법원 2012. 6. 28. 선고 2012재다257판결, 대법원 2009. 4. 9. 선고 2009재두53 판결 등 참조).

따라서 피고가 주장하는 ‘이 사건 기본재판’은 재심대상판결의 기본이 되는 재판에 해당하지 않는다. 결국 피고가 내세우는 ‘이 사건 기본재판’에 관한 재심사유는 재심대상판결의 적법한 재심사유가 되지 못한다. 따라서 이 부분 재심의 소는 부적법하다.

2) 피고의 3)주장에 대한 판단

민사소송법 제451조 제1항 5호에 의하면 ‘형사상 처벌을 받을 다른 사람의 행위로 말미암아 자백을 하였거나 판결에 영향을 미칠 공격 또는 방어방법의 제출에 방해를 받은 때’를 재심사유로 삼고 있으나 이 경우에도 같은 조 제2항에 의하여 ‘처벌 받을 행위에 대하여 유죄의 판결 등이 확정되거나 증거부족 외의 이유로 유죄의 확정판결 등을 할 수 없을 때’에 한하여 재심의 소를 제기할 수 있으므로, 같은 조 제1항 제5호의 재심사유에 관하여 같은 조 제2항의 요건이 갖추어져 있지 않은 때에는 재심의 소가 부적법한 것이 되어 재심사유 유무의 판단에 나아갈 것도 없이 각하되어야 한다(대법원 2006. 9. 14. 선고 2006다14462 판결 등 참조).

살피건대, 피고가 주장하는 이 부분 행위로 인하여 피고의 소송대리인 등이 유죄의 확정판결 등을 받았거나, 증거부족 외의 이유로 유죄의 확정판결 등을 할 수 없었다는 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 달리 이를 인정할 만한 자료도 기록상 나타나지 않는다. 따라서 이 부분 재심의 소는 부적법하다.

3) 피고의 4)주장에 대한 판단

판단누락이라는 재심사유의 존재는 특단의 사유가 없는 한 재심대상판결의 정본을 읽어 봄으로써 알 수 있는 것이므로, 이를 알지 못하였다는 특단의 사유에 대한 주장입증이 없는 한 당사자는 재심대상판결의 정본을 송달받은 때에 재심사유의 존재를 알았다고 봄이 상당하다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007재두318 판결, 대법원 2007. 3. 30. 선고 2006재후29 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 재심대상 판결 정본이 2010. 5. 12. 피고에게 송달되었음은 이 법원에 현저하므로 2014. 10. 31. 제기된 이 사건 재심의 소는 그로부터 불변기간인 30일을 경과하여 제기되었음이 분명하다. 또한 피고는 원고들의 교묘한 사위행각 때문에 최근에서야 위 사유를 알게 되었다고 주장하나, 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 재심의 소는 부적법하다.

라. 소결

따라서 피고의 이 사건 재심의 소는 부적법하다.

2. 반소에 대한 판단

당심에서 제기된 피고의 원고 B에 대한 반소의 적법 여부에 관하여 본다.

가. 관련 법리

항소심에서의 반소는 민사소송법 제412조 제1항에 의하여 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우에 제기할 수 있다. 여기서 '상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우'는 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점이 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없는 경우를 말한다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다106850, 106867 판결, 대법원 2005. 11. 24. 선고 2005다20064, 20071 판결, 대법원 1994. 5. 10. 선고 93므1051, 1068 판결 등 참조).

나. 이 사건 반소의 적법 여부에 대한 판단

피고는 당심에서 원고 B에 대하여 임대차보증금(3,000만 원)의 반환청구 및 앞서 본 건물인도소송 판결(서울중앙지방법원 2007가단48576호)과 그 집행(서울중앙지방법원 X)의 무효확인을 구하는

반소를 제기하였다.

살피건대, 원고 B는 이 사건 반소제기에 대하여 동의하거나 이 사건 반소의 본안에 관하여 변론하지도 아니하였다. 또한 이 사건 제1심과 재심 전 당심의 소송 경과에 비추어 보면, 원고들과 피고 사이에 임대차관계가 존재하지 아니함을 전제로 한 원고들의 주위적 청구 부분만이 주된 심리의 대상이 되었음을 알 수 있다. 따라서 이 사건 반소의 주된 쟁점인 임대차계약 승계 여부나 피고가 그 무효의 확인을 구하는 판결과 집행의 효력 여부는 원고 B가 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없을 정도로 충분히 심리되었다고 보이지 않는다. 결국 이 사건 반소는 원고 B의 심급의 이익을 해할 우려가 있다. 따라서 이 사건 반소는 민사소송법 제412조의 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 피고의 이 사건 재심의 소와 반소는 부적법하므로 모두 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김인욱, 판사 김동현, 판사 강민성