

대전지방법원 논산지원 2018. 11. 15 선고 2018가단21060 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고A영농조합법인

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 도현택

피고B조합자산관리회사

소송대리인 변호사 박영주

변론 종결2018. 10. 25.

판결 선고2018. 11. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 논산지원 2016. 7. 21. 접수 제20787호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다.)의 소유자이고, 원고의 대표이사는 C이며, D영농조합법인(이하 'D영농조합'이라 한다.)의 대표이사 E은 C의 어머니이다.

나. D영농조합의 F조합에 대한 채무

1) D영농조합은 2014. 4. 3. 농림수산업자신용보증기금으로부터 대출 예정 금액 3억 5,000만 원, 보증금액 2억 9,750만 원, 보증기간 대출일로부터 3년인 신용보증서를 발급받았는데, 위 신용보증계약 당시 쌍방은 다음과 같이 특약을 하였다.

분할대출 보증승인

대출실행 전에 당해 토지에 대해 보증부채무금액 이상 최우선순위로 근저당설정하여 담보로 취득하고 당해 시설 설치즉시 당해 시설물에 대해 보증부채무금액 이상 1순위로 근저당설정 등 후취하여 금융기관 내규에 의한 당해 토지 및 시설물의 담보평가액에 담보물건별 융자최고비율을 곱한 금액에서 선순위권리해당액을 차감한 여신가능금액 이상 보증 해지하여야 합니다.

2) D영농조합은 2014. 4. 7. F조합(이하 'F조합'이라 한다.)으로부터 위 신용보증서를 담보로 시설자금 대출금으로 3억 5,000만 원을 변제기 2017. 4. 4.로 정하여 대출받았다. D영농조합은 당시 F조합에게 위 시설자금 대출금에 대한 후취담보로 논산시 G 외 4필지 소재 농업용 시설(육묘장)이 완공되는 즉시 이를 추가담보로 제공하기로 약정하였다(이하 '이 사건 후취담보 제공약정'이라 한다.).

다. 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권

1) 원고는 2015. 5. 18. 이 사건 각 부동산에 관하여 주식회사 H에게 채권최고액 12억 6,000만 원, 채무자 원고의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(대전지방법원 논산지원 접수 제16981호, 이하 '선순위 근저당권'이라 한다.).

2) 원고는 2016. 7. 21. 이 사건 각 부동산에 관하여 F조합에게 채권최고액 3억 2,500만 원, 채무자 D영농조합의 근저당권설정등기(대전지방법원 논산지원 접수 제20787호, 이하 '이 사건 근저당권 설정등기'라 하고, 위 근저당권을 '이 사건 근저당권', 그 설정계약을 '이 사건 근저당권 설정계약'이라 한다.)를 마쳐주었고, 이 사건 근저당권은 2017. 6. 29. 확정채권양도를 원인으로 2018. 3. 29. 피고에게 이전되었다.

라. 이 사건 각 부동산에 관한 임의경매개시결정

1) 피고는 근저당권자로서 2018. 4. 6. 이 사건 각 부동산에 관하여 대전지방법원 논산지원 1로 임의경매 개시결정을 받았다.

2) 원고는 2018. 4. 13. 이 사건 소를 제기하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 8호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 J의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 선순위 근저당권의 피담보채무를 상환하기 위하여 F조합으로부터 15억 원을 대출받는 조건으로 F조합에게 채권최고액 15억 6,000만 원의 근저당권설정계약을 작성하여 주었다. 그런데 F조합은 원고에게 15억 원을 대출하여주지 않았고, 원고의 의사에 반하여 D영농조합의 F조합에 대한 기존 채무를 담보하기 위하여 2016. 7. 21. 이 사건 근저당권 설정등기를 마쳤다.

따라서 이 사건 근저당권은 피담보채권이 존재하지 않아 무효이거나, 이 사건 근저당권계약은 F조합이 원고를 기망하거나 착오에 빠뜨려 체결한 것이므로 이 사건 소장부분 송달로써 이를 취소한다. 그러므로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권 설정등기에 관하여 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 근저당권은 원고가 F조합에게 D영농조합의 시설자금대출금 잔액 2억 5,000만 원을 담보하기 위하여 이 사건 후취담보 제공약정에 따라 설정하여 준 것으로 유효하다.

3. 판단

가. 앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 F조합이 원고에게 15억 원을 대출하여 주기로 약정하였다거나, 이 사건 근저당권이 F조합이 원고에게 15억 원을 대출하는 것을 조건으로 설정된 것이라거나, 이 사건 근저당권 설정 당시 F조합이 원고를 기망하거나 착오에 빠뜨렸다고 보기 어렵다(오히려 이 사건 근저당권은 원고가 D영농조합의 F조합에 대한 시설자금 대출금 2억 5,000만 원을 담보하기 위하여 이 사건 후취담보 제공약정에 따라 F조합에게 설정해준 것으로서 유효하다고 판단된다.).

1) 원고 대표자 C가 2016. 7. 13.경 F조합에게 15억 원의 대출(선순위 근저당권의 피담보채무 대환대출 포함)을 요청하면서, 추후 계약서 작성에 드는 시간을 절약한다는 이유로 대출금액 및 채권최고액이 공란인 근저당권설정계약서류(을 제3호증의 1 내지 11)에 스스로 서명, 날인한 뒤 이를 F조합 대출담당자인 J에게 건네준 사실은 인정된다(원고의 주장처럼 위 계약서에 채권최고액이 15억 6,000만 원이라고 기재되었었다고 볼 증거는 없다).

반면, J이 같은 날 이 사건 각 부동산에 관한 탁상감정을 의뢰한 결과 이 사건 각 부동산의 담보가치가 대출에 필요한 기준에 미치지 못하는 것으로 확인된 사실, J은 이러한 사실을 원고 측에 고지하고 위 계약서를 그대로 반환한 사실도 인정된다.

결국 F조합은 원고의 요청에 따라 15억 원 담보대출이 가능한지에 관한 상담·확인만 해주었을 뿐, 15억 원 대출을 위한 후속절차(담보평거나 계약서 서명, 날인 등)에 나아가지 않았고, 실제로 계약이 체결되지도 않았다.

2) 한편 이와는 별개로, F조합은 정기 감사를 앞둔 2016. 7.경 D영농조합에게 이 사건 후취담보 제공약정을 이행하라고 촉구하였다. 당시 D영농조합은 육묘장을 신축하여 F조합에 위 시설자금 대출에 대한 후취담보로 제공할 예정이었으나, D영농조합의 자금사정 악화로 위 신축공사가 중단되어 위 약정을 이행할 수 없게 되었다.

이에 J은 2016. 7. 21.경 원고의 사무실로 출장을 나가 원고로부터 D영농조합의 시설자금 대출금 잔액 2억 5,000만 원의 물상담보로 이 사건 각 부동산을 제공받는다는 근저당권설정계약서 등을 작성받았다(갑 제4호증의 1 내지 6, 을 제5호증의 1, 2). 위 각 서류는 원고 대표자 C, D영농조합 대표자 E이 K(L의 아버지이자 E의 배우자, 원고의 감사)과 함께 확인한 뒤 각각 자필로 서명, 날인하였다(원고의 주장처럼, 작성일자가 '타이프 또는 고무인'으로 기재되었다거나 위임장의 일부 기재가 전동타자기에 의하여 작성되었다거나, 첨부된 인감증명서 발행일이 2015. 6. 23.이라는 이유만으로는 위 각 등기서류가 위조된 것이라고 보기 어렵다.). 나아가 원고 대표자 C는 근저당권설정계약서에 '한정근담보, 삼억 이천 오백만, 장래지정형'이라는 문구를 자필로 기재하였다(을 제5호증의 2). 한편 위 각 등기서류에는 15억 원 대출에 관한 내용은 없다.

결국 원고는 이 사건 근저당권이 위 15억 원 대출과는 별개인 이 사건 후취담보 제공약정에 따라

설정된 것이라는 사정을 충분히 알고 계약한 것으로 판단된다.1) 3) 원고의 주장처럼 2017. 10. 10.자 M(F조합 조합장), N(F조합 전무) 및 J(F조합 총무) 등의 각 진술(갑 제5호증, 녹취록)이나 2016. 6. 7.자 J의 진술(갑 제8호증, 녹취록)을, F조합에서 원고에게 15억 원을 대출하여 주기로 약정한 사실을 인정한 내용이라거나, 위 15억 원 대출을 조건으로 이 사건 근저당권을 설정하였다는 사실을 인정하는 내용으로 받아들이기는 어렵다.

나. 결국 이 사건 근저당권설정등기가 그 피담보채권이 존재하지 아니하여 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사범선윤

별지

1) 또한 원고가 이 사건 근저당권의 설정에 관하여 이사회 결의를 거치지 않았다고 하더라도, 법인의 대표이사가 이사회의 결의를 거쳐야 할 대외적 거래행위에 관하여 이를 거치지 아니한 경우 이와 같은 이사회 결의사항은 법인의 내부적 의사결정에 불과하다 할 것이므로, 그 거래 상대방이 그와 같은 이사회 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었을 경우가 아니라면 그 거래행위는 유효하다 할 것이고, 이 경우 거래의 상대방이 이사회의 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었음은 이를 주장하는 법인 측이 주장·입증하여야 한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다20670 판결 등 참조). 앞서 본 이 사건 근저당권 설정 경위에 비추어, F조합이 원고의 이사회 결의가 없었던 사실을 알았다거나 알 수 있었다고 보기 어렵다.