

인천지방법원 2023. 6. 9 선고 2021가합65162 판결 [근저당권설정등기말소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2024. 4. 3 선고 2023나12621 판결

인천지방법원 2023. 6. 9 선고 2021가합65162 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 정국

담당변호사 서고은, 김성희

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 박흥준

변론 종결2023. 4. 21.

판결 선고2023. 6. 9.

주문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 별지 목록 기재 제1부동산에 관하여 인천지방법원 2021. 4. 21. 접수 제162711호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 C는 원고에게 별지목록 기재 제2부동산에 관하여 인천지방법원 2021. 4. 21. 접수

제162710호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 인천도시공사는 인천 D 부지 내에 복합레저단지 조성을 목적으로 하는 E 조성사업을 진행하였고, 2014. 2. 10. E 조성사업지구 내 생활대책대상자로 선정, 통보된 사람들로 구성된 비법인 사단 형태의 조합에게 일반상업용지 6필지를 감정가격으로 공급하는 내용의 토지공급공고를 하였다. 이에 2014. 5. 20. 위와 같이 생활대책대상자로 선정, 통보된 사람들로 구성된 F조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)이 설립되었고, 조합장으로 G이 선임되었다.

나. 이 사건 조합은 2014. 5. 22. 인천도시공사와 별지 목록 기재 제1, 2부동산(이하 '이 사건 제1, 2부동산'이라 한다)을 6,716,080,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 그 후, 이 사건 조합은 2021. 2.경 신규 법인을 설립하여 그 법인에 이 사건 제1, 2부동산을 다시 매각하고, 그때까지 미납된 매매대금은 법인이 대출을 받아 지급하고, 법인의 주식은 조합원들에게 지분 별로 배분하기로 하는 내용의 안건을 의결하였다. 이에 G은 2021. 3. 18. 자신을 대표이사로 하여 원고를 설립하였고, 원고는 2021. 3. 24. 이 사건 조합과 특별한 매매대금 지급 없이 이 사건 제1, 2부동산을 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 2021. 4. 15. H조합 및 I조합으로부터 대출을 받아 매매대금을 납부하고, 이 사건 제1, 2부동산에 관하여 2014. 5. 22. 자 매매를 원인으로

인천도시공사로부터 원고 명의로 소유권이전등기를 각 마쳤다.

다. G은 개인사업 투자, 개인채무 변제, 생활비 등으로 사용할 목적으로 J으로부터 2021. 4. 19. 300,000,000원, 2021. 4. 21. 300,000,000원 합계 600,000,000원을 차용하면서, 2021. 4. 21. J의 처인 피고 C가 대표자로 있고, 실질적으로 J이 운영하는 피고 주식회사 B에게 원고 소유인 이 사건 제1부동산에 관하여 인천지방법원 2021. 4. 21. 접수 제162711호로 채권최고액 600,000,000원, 채무자 G으로 하는 근저당권설정등기를, 피고 C에게 원고 소유인 이 사건 제2부동산에 관하여 인천지방법원 2021. 4. 21. 접수 제162710호로 채권최고액 600,000,000원, 채무자 G으로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳐주었다(이하 위 각 근저당권설정등기를 통틀어 '이 사건 근저당권설정등기'라고 하고, G이 원고의 대표이사로서 이 사건 근저당권설정등기를 경료해 준 행위를 '이 사건 근저당권설정행위'라고 한다).

라. G은 이 사건 제1, 2부동산 매입대금 등 조합비 횡령, 이 사건 근저당권설정행위로 인한 배임 등의 범죄사실로 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)죄, 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(횡령)죄, 업무상횡령죄로 기소되었고, 인천지방법원은 2022. 2. 18. 2021고합655호로 G을 징역 7년에 처하는 판결을 선고하였다. G은 위 판결에 대하여 항소하였으나, 서울고등법원은 2022. 7. 15. 2022노578호로 G의 항소를 기각하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 주식회사의 대표이사가 그 대표권의 범위 내에서 한 행위는 설사 대표이사가 회사의 영리목적과 관계없이 자기 또는 제3자의 이익을 도모할 목적으로 그 권한을 남용한 것이라 할지라도 일단 회사의 행위로서 유효하고, 다만 그 행위의 상대방이 대표이사의 진의를 알았거나 알 수 있었을 때에는 회사에 대하여 무효가 된다(대법원 2005. 7. 28. 선고 2005다3649 판결).

나. 위 기초사실과 앞서 본 각 증거들에 의하면, 이 사건 근저당권설정행위는 G이 개인적 용도로 금원을 차용하면서 원고의 유일한 자산인 이 사건 제1, 2부동산을 담보로 제공한 것으로서, 법인인 원고는 이 사건 근저당권설정행위로 얻는 이익은 전혀 없으면서 근저당권이 실행될 경우 이 사건 제1,

2부동산의 소유권을 상실하는 위험만을 부담하게 되었다. 따라서 이 사건 근저당권설정행위는 원고가 아닌 G의 이익을 위하여 체결된 대표권 남용행위에 해당한다고 할 것이다.

나아가 위 기초사실과 앞서 본 각 증거들에 갑 제10 내지 12, 14호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채권은 J의 G에 대한 대여금채권이고, 피고 C는 J의 처이고, 피고 주식회사 B은 사실상 J이 운영하는 법인으로서 명의만 빌려준 것이고 실질적으로 G과 이 사건 근저당권설정행위를 한 상대방은 J인 점, J은 G에 대한 형사사건 참고인조사 당시 "원고가 아니라 G 개인에게 돈을 빌려준 것이고, 법인인 원고는 담보를 제공하고 보증을 서게 된 것이다. 돈도 G 개인 계좌로 보내주었다."고 진술한 점(을 제2호증 7쪽), 피고들은 J이 원고를 G이 지분 100%를 소유하고 있는 1인 주주회사로 알고 있었다고 주장하나, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제2호증의 기재에 의하면 J은 이 사건 제1, 2부동산이 당초 이 사건 조합 소유의 토지였다는 사실을 알고 있었던 점, 설령 원고가 1인 주주회사였다고 하더라도 회사의 대표이사 개인과 회사 본인은 별개의 법인격을 갖고 양자의 이익은 상충될 수 있고, 회사에 대한 채권자 등 주주 아닌 다른 이해관계인들과 이익이 상충될 수도 있는 점, 이른바 1인 회사의 주주가 회사 자금을 불법영득의 의사로 사용하거나 회사에 재산상 손해를 가하였을 때에도 횡령죄나 배임죄가 성립하는 점 등을 종합하여 보면, J과 피고들은 이 사건 근저당권설정행위가 G의 대표권 남용에 해당함을 알고 있었거나 적어도 알지 못하였음에 과실이 있었다고 할 것이다.

다. 따라서 이 사건 근저당권설정행위는 무효이고, 이 사건 근저당권설정등기는 무효인 원인행위에 기한 것이므로, 피고들은 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지후

판사오승준

판사인자한

별지