

광주지방법원 2020. 2. 14 선고 2018가단22881 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 산

담당변호사 김종엽, 김현도, 선유주, 정다운

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 맥

담당변호사 류노엘, 서정암, 권오성, 문방진, 조재건

변론 종결2020. 1. 10.

판결 선고2020. 2. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2017. 3. 24. 접수 제8837호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 1. 25. 피고에게 자신의 소유였던 별지 1 목록 기재 부동산을 7,516,929,000원에, 별지 2 목록 기재 부동산을 483,071,000원에 각 매도하되(합계금 8,000,000,000원, 이하 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산을 합하여 '이 사건 전체 부동산'이라 한다) 이 사건 전체 부동산에 C조합, D, 주식회사 E 앞으로 설정되어 있던 근저당권 채무는 피고가 인수하기로 하였다.

나. 이 사건 전체 부동산에 관하여 피고 명의로 광주지방법원 나주등기소 2016. 12. 15. 접수 제40434호로 소유권이전청구권 가등기가 마쳐졌고, 2017. 1. 25. 매매계약을 원인으로 같은 등기소 2017. 3. 24. 접수 제8837호로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5호증의 1 내지 24, 을 제1호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고로부터 금원을 투자받으면서 투자 약정서를 작성하고 피고 앞으로 이 사건 전체 부동산에 관한 가등기를 마쳐준 사실이 있으나 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 없다. 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 F이 권한 없이 피고와 이 사건 전체 부동산에 관한 매매계약을 체결한 뒤 마쳐준 것으로 원인무효라 할 것이므로 말소되어야 한다.

가사 F에게 매매계약을 체결할 권한이 있었다고 하더라도, 이 사건 전체 부동산 매매계약은 원고 회사의 중요한 자산의 처분 및 양도에 해당하여 이사회의 결의를 거쳐야 하거나 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도에 해당하여 주주총회의 특별 결의를 거쳐야 할 것인데, 원고 회사 이사회의 결의 또는 주주총회의 특별 결의를 거친 사실이 없으므로 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 역시 무효로서 말소되어야 한다.

한편, 원고와 피고 사이에 이 사건 전체 부동산 매매계약이 체결되었다고 하더라도 피고는 그 매매대금 중 1,008,400,000원을 지급하지 아니하고 있는바 원고는 위 잔대금 미지급을 이유로 이 사건 부동산 매매계약을 해제하므로 피고는 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로

마쳐진 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. F에게 이 사건 부동산 매매계약을 체결할 권한이 없었다는 주장에 관하여

어느 부동산에 관하여 등기가 경로되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경로된 것으로 추정된다.

살피건대 을 제2호증의 기재에 의하면 이 사건 소 제기 이후 피고 대표이사 G이 원고 대표이사 H을 '피고 명의 투자 약정서를 위조하고 이를 이 사건 소송에 제출하였다'고 주장하며 사문서위조 및 무고 등으로 고소한 사건에서 '투자 약정서는 F이 작성한 것으로 인정되고 이 사건 각 부동산 매매계약은 F과 피고 회사가 체결한 것이며 H은 그 자리에 없었으므로, H로서는 실제로 원고와 피고 사이에 투자 약정이 체결되었다고 믿었거나 믿을 만한 이유가 있었던 것으로 보이고 투자 약정서가 위조되었다는 것을 알았다고 보기 어렵다'는 이유로 H에 대하여 혐의 없음 결정이 내려진 사실을 인정할 수 있으나, 원고 회사 측에서 이 사건 전체부동산의 등기권리증과 법인 인감증명서 등을 교부하여 피고 회사 앞으로 소유권이전등기가 마쳐질 수 있었던 점에 비추어 보면 위 인정사실만으로 F에게 이 사건 부동산 매매계약을 체결할 대리권이 없었다고 단정할 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이사회 결의가 흠결되어 무효라는 주장에 관하여

상법 제393조 제1항에 의하면 주식회사의 중요한 자산의 처분 및 양도는 이사회 결의로 하도록 규정하고 있으나, 주식회사의 대표이사가 이사회 결의를 거쳐야 할 대외적 거래행위에 관하여 이를 거치지 아니한 경우라도 이와 같은 이사회 결의 사항은 회사의 내부적 의사결정에 불과하다 할 것이므로 그 거래 상대방이 그와 같은 이사회 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었을 경우가 아니라면 그 거래 행위는 유효하다 할 것이고, 이 경우 거래 상대방이 이사회 결의가 없었음을 알거나 알 수 있었음은 이를 주장하는 회사 측이 주장·입증하여야 한다(대법원 2005. 7. 28. 선고 2005다3649 판결 등 참조).

위 법리에 의하면 이 사건 부동산 매매계약이 주식회사의 중요한 자산의 처분 및 양도에 속한다고 하더라도 거래 상대방인 피고가 그와 같은 이사회 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었을 경우가

아니라면 그 거래 행위는 유효하다 할 것인데, 피고가 이사회 결의가 없었음을 알거나 알 수 있었다는 점에 대한 아무런 주장이나 입증이 없으므로 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 주주총회의 특별결의가 흠결되어 무효라는 주장에 관하여

주주총회의 특별결의가 있어야 하는 상법 제374조 제1호 소정의 "영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도"라 함은 일정한 영업목적을 위하여 조직되고, 유기적 일체로 기능하는 재산의 전부 또는 중요한 일부를 총체적으로 양도하는 것을 의미하는 것으로서, 이에에는 양수회사에 의한 양도회사의 영업적 활동의 전부 또는 중요한 일부분의 승계가 수반되어야 하는 것이므로, 단순한 영업용 재산의 양도는 이에 해당하지 않는 것이고, 다만 영업용 재산의 처분으로 말미암아 회사 영업의 전부 또는 일부를 양도하거나 폐지하는 것과 같은 결과를 가져오는 경우에는 주주총회의 특별결의가 필요하다(대법원 1994. 5. 10. 선고 93다47615 판결 등 참조).

살피건대 이 사건 부동산 매매계약이 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도라는 점, 또는 이 사건 부동산의 처분으로 말미암아 회사 영업의 전부 또는 일부를 양도하거나 폐지하는 것과 같은 결과를 가져오는 경우라는 점에 관하여 아무런 주장이나 입증이 없으므로 원고의 위 주장도 역시 이유 없다.

라. 피고의 잔금 미지급으로 이 사건 전체 부동산 매매계약을 해제한다는 주장에 관하여

원고는 피고로부터 아래 표와 같이 3,291,600,000원을 입금받았고 피고가 I조합에 대한 채무 2,400,000,000원, D에 대한 채무 600,000,000원, 주식회사 E에 대한 채무 700,000,000원 등 합계금 3,700,000,000원을 인수하여 이 사건 전체 부동산 매매계약에 따른 매매대금 8,000,000,000원 중 6,991,600,000원을 지급받았을 뿐 나머지 1,008,400,000원을 지급받지 못하였으므로, 피고의 매매대금 미지급을 이유로 이 사건 2019. 10. 11.자 준비서면의 송달로 이 사건 전체 부동산 매매계약을 해제한다고 주장한다.

1	2016. 12. 15.	500,000,000원
2	300,000,000원	
3	2016. 12. 19.	150,000,000원
4	150,000,000원	
5	2016. 12. 28.	100,000,000원
6	50,000,000원	
7	2017. 1. 12.	10,000,000원

1	2016. 12. 15.	500,000,000원
8	2017. 1. 19.	10,000,000원
9	2017. 1. 20.	12,000,000원
10	2017. 1. 25.	850,000,000원
11	2017. 1. 26.	150,000,000원
12	2017. 2. 23.	150,000,000원
13	600,000,000원	
14	2017. 3. 6.	30,000,000원
15	2017. 3. 10.	220,000,000원
16	2017. 3. 23.	9,600,000원
합계	3,291,600,000원	

이에 대하여 살피건대, 원고는 위 표와 같이 3,291,600,000원을 입금받은 사실 및 피고가 I조합에 대한 채무 2,400,000,000원을 인수한 사실을 자인하고 있고, 을 제5호증의 1, 을 제6호증의 1, 을 제7호증의 7, 20 내지 22, 을 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 ① (주)J 명의로 2017. 1. 11. 원고에게 이 사건 전체 부동산 매매대금 일부로 40,000,000원을 지급하였고, ② 원고의 요청에 따라 이 사건 전체 부동산 매매대금 일부를 2017. 3. 24. K에게 10,000,000원, L에게 70,000,000원을 지급하였으며, ③ 주식회사 E에 대한 근저당권부 채무의 변제로 2017. 4. 3. 500,000,000원, 같은 달 11. 600,000,000원을 각 지급하였고, 원고는 이 사건 전체 부동산 매매대금 잔대금 채권을 2017. 3. 20.경 K에게 양도하였고 이후 K로부터 2017. 12. 7. 다시 채권을 양수한 M이 피고를 상대로 광주지방법원 2018가합55758호로 양수금 청구를 하여 피고가 M에게 226,000,000원을 지급하는 것으로 화해권고가 확정된 사실, 원고와 K은 위 2017. 3. 20.경 이루어진 이 사건 전체 부동산 매매대금 잔대금 채권 양도 중 일부 채권 양도 계약을 합의해제한 뒤 원고가 2017. 4. 24.경 N에게 위 잔대금 채권을 양도하였으며 N이 피고를 상대로 양수금 청구를 하여(광주지방법원 2017가단525017호, 2018나60884호) 항소심에서 '피고는 N에게 142,400,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결이 선고되어 그대로 확정되었던 사실을 각 인정할 수 있다.

원고는 피고가 D에 대한 채무 600,000,000원을 인수하였을 뿐이라고 주장하고 피고는 D에 대한 720,000,000원의 채무를 인수하였다고 주장하므로 살피건대, 을 제12호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 D은 원고의 근저당권부 차용금 채무를 인수한 피고에게 광주지방법원 2018차전6168호로 지급명령을 신청하면서 그 신청서에서 '원고의 차용금은 원금 600,000,000원, 약정이율 연 36%이나 피고는 2017. 3. 23. 현재 미변제 원리금 액수를 709,000,000원으로 확정하여 인수하였고 D은 이에 동의하였다'는 취지로 주장한 사실을 인정할 수 있기는 하다. 그러나 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1 내지 24의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 D이 이 사건 전체 부동산에 설정한 공동근저당권의 채권최고액은 720,000,000원인 사실, 2017. 3. 23. 당시 원금 600,000,000원에 대하여 약정이율 연 36%가 아니라 이자제한법상 최고이율 연 24%로 계산하더라도 720,000,000원을 넘는 금액이 되는 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 전체 부동산 매매계약 당시 원고와 피고는 D에 대한 채무 액수를 720,000,000원으로 보아 정산하기로 합의하였고, 이후 피고가 D과 미변제 원리금 액수를 709,000,000원으로 하기로 하였더라도 위 정산의 효력에 영향을 미치지 못한다고 봄이 상당하다. 결국 피고는 원고에게 이 사건 전체 부동산 매매대금 8,000,000,000원을 모두 지급하였다고 볼 것이므로(= 원고가 입금받았음을 자인하는 3,291,600,000원 + 피고가 인수한 I조합에 대한 채무 2,400,000,000원 + 피고가 (주)J 명의로 2017. 1. 11. 지급한 40,000,000원 + 피고가 원고의 요청에 따라 2017. 3. 24. K에게 지급한 10,000,000원, L에게 지급한 70,000,000원 + 피고가 인수한 주식회사 E에 대한 채무 1,100,000,000원 + 매매대금 채권을 양수한 M에게 광주지방법원 2018가합55758호 화해권고에 따라 지급한 226,000,000원 + 매매대금 채권을 양수한 N에게 광주지방법원 2017가단525017호, 2018나60884호 판결에 따라 지급한 142,400,000원 + 피고가 인수한 D에 대한 채무 720,000,000원) 원고의 이 사건 전체 부동산 매매계약 해제 주장 역시 이유 없다.

가정적으로 살피건대, 설령 피고가 원고에게 이 사건 전체 부동산 매매대금 중 11,000,000원을 지급하지 아니하였다고 하더라도, 원고가 이 사건 전체 부동산 매매계약을 해제하기 위하여서는 상당한 기간을 거쳐 그 이행을 최고한 뒤 계약 해제의 의사표시를 하여야 하는 것인바, 원고는 2019.

10. 11.자 준비서면의 송달로 이 사건 전체 부동산 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였을 뿐 그 이전에 이행을 최고하였다는 점에 대한 아무런 주장 입증이 없으므로 원고의 계약 해제 주장은 이 점에서도 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이수민

별지