

청주지방법원 충주지원 2022. 7. 21 선고 2021가단20739 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 덕민 담당변호사 최찬실

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한)산경 담당변호사 김선종

변 론 종 결 2022. 6. 9.

판 결 선 고 2022. 7. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 1항 기재 토지에 관하여 청주지방법원 충주지원 2015. 10. 27. 접수 제55038호로 마친 소유권이전등기와 별지 목록 2항 기재 건물에 관하여 같은 법원 2016. 9. 8. 접수 제41834호로 마친 소유권보존등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 별지 목록 2항 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. C과 D는 2015. 6. 22. 수목장 분양 사업 등을 하기 위하여 원고를 설립하였고, C을 원고의 대표이사로, D의 지인인 피고와 D의 딸인 E을 원고의 사내이사로, C의 아들인 F를 원고의 감사로 각 선임하였으며, 원고의 주식 중 47%를 C 측(C 30%, F 17%)이, 53%를 D 측(피고 30%, E 23%)이 각 소유하기로 합의하였다. 그리고 원고의 운영에 필요한 돈은 C 및 D의 부탁을 받은 피고와 E이 원고에게 대여함으로써 조달하기로 하였다.

나. 원고는 2015. 7. 14. 충주시 G리(이하 'G리'라고만 한다) H 임야 50,658㎡를 매매대금 1억 원에 매수하여 위 임야에 관하여 2015. 8. 7. 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료하였다. H 임야는 그 중 5,940㎡가 I로 분할되었다.

다. 원고와 피고는 2015. 10. 26. 피고가 원고로부터 I 임야 5,940㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 17,968,500원에 매수한다는 내용의 부동산매매계약서(갑 제6호증)를 작성하였고, 피고는 2015. 10. 27. 이 사건 토지에 관하여 2015. 10. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 이 사건 토지는 2016. 6. 13. 그 중 815㎡가 J으로, 1,769㎡가 K로, 793㎡가 L로 각 분할되었고, 2016. 8. 4. 그 중 740㎡가 M으로 분할되었다. M 임야 740㎡는 2016. 8. 5. N 임야 730㎡로 등록전환된 다음 2016. 8. 8. 그 중 222㎡이 O로 분할되었고, 2016. 8. 10. 나머지 508㎡가 대지로 지목이 변경되었다(위 대지 508㎡가 별지 목록 제1항 기재 토지이다).

마. 2016년 5월경 N 대 508㎡에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 신축되었고, 이 사건 건물에 관하여 2016. 9. 8. 피고 앞으로 소유권보존등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 갑 제8, 10, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고가 2015. 10. 26. 피고에게 원고 소유의 이 사건 토지를 17,968,500원에 매도한 것은 가장매매이므로, 이를 원인으로 이 사건 토지에 관하여 피고 앞으로 경료된 소유권이전등기는

무효이다. 설령 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 매매계약이 가장매매가 아니라고 하더라도, 위 매매계약은 상법 제398조 소정의 회사와 이사 사이의 거래에 해당하는데, 이에 관하여 미리 이사회 승인을 받지 않았으므로 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

나. 이 사건 건물은 원고가 신축하였고 다만 피고 명의를 빌려 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 경료한 것이므로, 위 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 말소하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 토지에 대한 주장에 관한 판단

1) 이 사건 토지에 대한 매매계약이 통정허위표시로서 무효인지 여부

소유권이전등기의 추정력은 제3자는 물론 직전 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결, 대법원 1977. 6. 7. 선고 76다3010 판결 등 참조). 또한 처분문서가 진정하게 성립되었다면 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 어떤 의사표시가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 자는 그 사유에 해당하는 사실을 증명하여야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2015다256732 판결, 대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다277408 판결 등 참조).

위 인정사실에 을 제1, 2, 3, 7, 8, 9, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 대한 매매계약이 통정허위표시로 무효라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 원고와 피고는 2015. 10. 26. 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 17,968,500원에 매수한다는 내용의 부동산매매계약서를 작성하였다.

나) 피고는 위 매매계약서 작성 당일 원고에게 위 매매계약서에 기재된 이 사건 토지의 매매대금과

같은 액수인 17,968,500원을 송금하였다.

이에 대하여 원고는 피고가 2015. 10. 26. 원고에게 이 사건 토지의 매매대금으로 17,968,500원을 송금하기 전인 2015. 10. 14. 10,000,000원, 2015. 10. 23. 10,000,000원 합계 20,000,000원을 원고가 피고에게 송금하여 위 매매대금 상당액을 피고가 준비할 수 있도록 하였다고 주장한다.

원고가 피고에게 2015. 10. 14. 10,000,000원, 2015. 10. 23. 10,000,000원 합계 20,000,000원을 송금한 다음 피고가 2015. 10. 26. 원고에게 17,968,500원을 송금한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는데, 위와 같은 사실만 놓고 보면 원고의 주장이 수긍할 점이 있으나, ① 원고가 2015. 10. 26. 피고에게 20,000,000원을 송금한 사실(을 제3호증)이 있는바, 원고는 그 송금 경위를 명확히 설명하지 못하고 있고, 오히려 위와 같은 송금 내역은 원고의 주장과 배치되는 면이 있는 점, ② 원고의 주장에 따르면 피고가 이 사건 토지에 대한 매매대금을 준비할 수 있도록 하기 위해 원고가 피고에게 송금한 돈은 20,000,000원인데, 이 사건 토지에 대한 매매대금은 그보다 적은 17,968,500원인바, 원고의 주장대로 이 사건 토지에 대한 매매계약이 통정허위표시라면 굳이 이 사건 토지에 대한 매매대금을 20,000,000원이 아닌 17,968,500원이라고 기재할 필요가 있었는지 의문인 점, ③ 한편 피고는 2015. 7. 21. 원고에게 50,000,000원을 대여하였고 원고가 피고에게 위와 같이 송금한 합계 40,000,000원은 위 대여금 변제의 일부라고 주장하는데, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증의 각 기재는 피고의 위 주장에 부합하는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다) 이 사건 토지는 H 임야 50,658㎡(약 15,324평) 중 5,940㎡(약 1,797평)가 분할된 토지이다. 그런데 원고는 2015. 7. 14. H 임야 50,658㎡를 매매대금 1억 원에 매수하였는바, 그 평당 가격은 약 6,500원이고, 피고는 2015. 10. 26. 원고로부터 위 토지에서 분할된 이 사건 토지를 17,968,500원에 매수하였는바, 그 평당 가격은 약 10,000원이다. 이와 같은 각 토지의 평당 가격, 원고의 매수 시점 및 피고의 매수 시점의 간격 등을 고려할 때 이 사건 토지의 매매대금인 17,968,500원이 거래관계상 합리성을 결여한 금액이라고 보기 어렵다.

라) 이 사건 토지에 등기권리증은 피고가 소지하고 있고, 이 사건 토지에 부과된 세금, 공과금 등을

피고가 납부해 왔다.

마) 원고는, D가 C에게 원고 명의로 건축허가가 나오지 않으니 이 사건 토지의 명의를 피고로 이전한 후 피고 명의로 이 사건 토지에 주택을 신축하고 수목장 분양 사업이 정상 단계에 오르면 이 사건 토지와 건물을 원고 명의로 되돌리자고 제안하였고 C에 이에 동의하였다고 주장한다. 설령 위 주장이 사실이더라도 C과 D 사이의 위와 같은 합의에 대하여 피고가 동의하였음을 인정할 객관적 증거가 없다. 오히려 피고는 D가 자금이 부족한 C에게 원고 소유의 이 사건 토지를 피고에게 매도하여 그 지상에 건물을 건축하게 한 다음 추후 수목장이 완성되어 원고가 이를 분양을 함으로써 수익을 얻으면 그 돈으로 원고가 피고로부터 이 사건 토지와 그 지상 건물을 매수하는 방안을 제시하였고 C이 이를 수락함에 따라 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 매수하게 된 것이라고 주장하는데, 피고의 이러한 주장이 설득력이 결여된 것이라고 볼 수 없다.

바) 원고와 피고는 2016. 6. 16. 원고가 피고로부터 이 사건 토지에서 분할된 K 임야 1,769㎡를 80,250,000원에 매수한다는 내용의 부동산매매계약서(을 제5호증)를 작성하였고, 위 임야에 관하여 2016. 11. 10.자 매매를 원인으로 2016. 11. 11. 원고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었으며, 그 후 위 임야 중 1759.1/1769 지분에 관하여 2018. 1. 8.자 매매(거래가액 10,500,000원)를 원인으로 2018. 3. 5. P 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다. 이에 대하여 원고는 D가 수목장 부지로서 가치를 높이기 위해 거래량과 거래가격을 올려야 한다며 수목장 부지 중 분할된 부지를 자신의 친족과 지인들에게 가장매매로 방식으로 명의를 이전하였다고 주장한다. 그런데 위 부동산 거래에 관한 금전 지급 내역이 전혀 없는 점, 위 임야 소유권이 원고에게 이전되었다가 그 대부분이 다시 피고 측인 P에게 이전된 점 등에 비추어 위 부동산 거래는 원고 주장과 같이 가장매매일 가능성이 있다. 그러나 위와 같은 사정만으로는 그 전단계의 부동산 거래인 이 사건 토지에 관한 매매계약까지 가장매매라고 단정할 수는 없다.

2) 이 사건 토지에 대한 매매계약이 상법 제398조 위반인지 여부

원고의 사내이사인 피고가 원고로부터 원고 소유인 이 사건 토지를 매수하는 행위는 상법 제398조 소정의 이사의 자기거래행위에 해당하여 원고 이사회의 승인을 받아야 한다.

그런데 회사의 채무부담행위가 구 상법 제398조에서 정한 이사의 자기거래에 해당하여 이사회의

승인이 필요하다고 할지라도, 위 규정의 취지가 회사와 주주에게 예기치 못한 손해를 끼치는 것을 방지함에 있으므로, 그 채무부담행위에 대하여 주주 전원이 이미 동의하였다면 회사는 이사회 승인이 없었음을 이유로 그 책임을 회피할 수 없다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2015다5569 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, C과 D이 2015. 6. 22. 수목장 분양 사업을 하기 위하여 원고를 설립하였고, C을 원고의 대표이사로, D의 지인인 피고와 D의 딸인 E을 원고의 사내이사로 선임하였으며, 원고의 주식 중 47%를 C 측(C 30%, C의 아들인 F 17%)이, 53%를 D 측(피고 30%, E 23%)이 각 소유하기로 합의한 사실은 앞서 본 바와 같고, C과 D가 원고의 수목장 분양 사업을 주도한 사실, 원고의 대표이사인 C이 2015. 10. 26. ‘원고가 피고에게 이 사건 토지를 매매대금 17,968,500원에 매도한다’는 내용의 부동산매매계약서에 원고의 법인 인감도장을 날인하고 부동산매도용 법인 인감증명서를 발급받아 이 사건 토지에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료해 준 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2호증, 갑 제20호증의 3의 각 기재, 증인 Q의 증언에 의하여 인정된다.

위 인정사실로부터 알 수 있는 원고 이사 및 주주의 인적 관계, 원고의 운영 방식, 이 사건 토지의 매매계약 과정 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 당시 사내이사였던 피고나 E은 C과 함께 원고를 실질적으로 운영한 D의 부탁을 받아 원고의 운영에 형식적으로 관여하였다고 봄이 타당하므로, 이 사건 토지에 관한 매매계약에 대하여 원고 이사회1)의 승인이 있는 경우와 같다고 할 것이고, 또한 원고 회사의 주식에 대한 주주권을 실질적으로 행사하던 사람은 C과 D라고 봄이 타당하므로, 이 사건 토지에 관한 매매계약에 대하여 원고 주주2) 전원의 동의가 있는 경우와 같다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

한편, 피고는 원고의 대표이사 R이 2022. 4. 5. 원고의 이사회를 개최하여 이 사건 토지에 대한 매매계약을 승인하는 결의를 하여 이사회의 사후 추인이 있으므로 이 사건 토지에 대한 매매계약은 유효하다고 주장한다.

개정 전 구 상법 제398조(2011. 4. 14. 법률 제10600호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)는 ‘이사는 이사회의 승인이 있는 때에 한하여 자기 또는 제삼자의 계산으로 회사와 거래를 할 수 있다. 이

경우에는 민법 제124조의 규정을 적용하지 아니한다'고 정하고 있었고, 이에 대하여 종래 대법원은 구 상법 제398조 소정의 이사회 승인에는 사후 승인을 배제하고 있다고 볼 수 없다는 취지로 판시하기도 하였다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2005다4284 판결 등 참조). 그러나 이후 이사회 승인에 관하여 명시적으로 시기 제한을 두지 아니하였던 구 상법 제398조가 2011. 4. 14. 법률 제10600호로 이사 등이 자기 또는 제3자의 계산으로 회사와 거래를 하기 위하여는 '미리' 이사회에서 해당 거래에 관한 중요사실을 밝히고 이사회 승인을 받아야 한다는 내용으로 개정되어 2012. 4. 15. 시행되었다.

이와 같이 상법이 사후 추인을 허용하지 아니하는 취지로 개정된 이상 이사 등의 자기거래에 대한 사후적 추인은 허용되지 않는다고 보는 것이 타당하므로, 피고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 건물에 대한 주장에 관한 판단

피고가 원고로부터 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지를 유효하게 매수하여 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실에 을 제7, 10, 11, 13, 15, 16, 19, 23, 25호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 S의 증인과 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물에 대하여 피고 명의로 건축허가를 받았고, 피고 앞으로 소유권보존등기가 경료된 점, ② 이 사건 건물 신축공사에 소요되는 비용(자재비, 인건비, 측량비 등)은 대부분이 피고의 계좌에서 이체되거나 피고의 체크카드로 결제된 점(한편 원고가 이 사건 건물 신축공사비로 지출하였다고 주장하는 돈은 상당 부분 증거의 객관성이 부족하거나 이 사건 건물 신축공사가 아닌 수목장 조성공사에 지출된 비용인 것으로 보인다), ③ 또한 이 사건 건물 신축공사와 관련하여 자재 등을 구입하거나 시설 등을 설치한 영수증도 피고가 보유하고 있는 점, ④ 이 사건 건물에 등기권리증은 피고가 소지하고 있고, 이 사건 건물에 부과된 세금, 공과금 등을 피고가 납부해 온 점, ⑤ 이 사건 건물의 신축공사를 담당하였던 증인 S는 이 법정에서 "D와 피고의 지시를 받아 공사를 하였고 이 사건 건물은 D와 피고의 소유로 알았다. 피고가 공사 현장에 많이 왔는데, 건물 안을 둘러보거나 쓰레기를 치우기도 하였다. 피고가 D에게 '방을 이렇게 꾸몄으면 좋겠다. 복층 구조로

하였으면 좋겠다. 다락방에 난간을 설치하면 좋겠다’는 등의 요청을 하였고, D가 피고의 요청대로 공사하라고 지시하였다.”고 진술한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고에게 이 사건 건물을 명의신탁하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김용찬

- 1) 이 사건 토지에 대한 매매계약 당시 원고 이사회의 구성원은 대표이사 C, 사내이사 피고, 사내이사 E이다.
- 2) 이 사건 토지에 대한 매매계약 당시 원고의 주주는 C, C의 아들 F, D의 지인 피고, D의 딸 E이다.