

서울고등법원 2024. 4. 24 선고 2023나2060200 판결 [건물명도등]

재판경과

서울고등법원 2024. 4. 24 선고 2023나2060200 판결

서울중앙지방법원 2023. 11. 29 선고 2023가단5039348 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 김수권

피고, 피항소인 1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 시원

담당변호사 장정우

변론 종결 2024. 3. 27.

판결 선고 2024. 4. 24.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 11. 29. 선고 2023가단5039348 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고들은 공동하여 원고에게 5,260,000원과 이에 대하여 2023. 9. 20.부터 2024. 4. 24.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 셈한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 항소를 각 기각한다.
3. 소송총비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항 중 금전 지급을 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 5,260,000원과 이에 대하여 이 사건 2023. 9. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 청구를 감축하였고, 이에 따라 제1심 판결 중 이 법원의 심판 범위를 초과하는 청구에 관한 부분은 실효되었다).

이 유

1. 인정되는 사실

가. 원고와 피고 주식회사 C(다음부터 '피고 회사'라 한다)는 2021. 5. 31. 성남시 분당구 E에 있는 원고 소유의 지하 4층, 지상 10층 건물 중 5층 일부(계약서상 면적은 71.03㎡이고, 실제 면적은 60.26㎡이다. 다음부터 '이 사건 계쟁 건물 부분'이라 한다)에 관하여 기간은 '2021. 6. 1.~2023. 5. 31.', 보증금은 '5,000,000원', 차임은 '월 500,000원(부가가치세 별도)', 관리비는 '월 100,000원(부가가치세 별도)'으로 한 임대차계약(다음부터 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 B은 2021. 5. 31. 당시 원고의 대표이사이자 피고 회사의 대표이사였는데, 원고의 이사회 승인을 받지 않은 채 양사를 각각 대표하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

다. 피고 회사는 2023. 5. 26. 원고에게 이 사건 계쟁 건물 부분을 명도하였다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1호증의 1, 제5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 금전 지급의무의 발생

1) 상법 제398조는, 이사는 미리 이사회에서 해당 거래에 관한 중요사실을 밝히고 이사회의 승인을 받은 때에 한하여 자기 또는 제3자의 계산으로 회사와 거래를 할 수 있다고 규정한다. 여기서 이사회의 승인이 필요한 이사와 회사의 거래에는 이사가 거래의 상대방이 되는 경우뿐 아니라 상대방의 대리인이나 대표자로서 회사와 거래를 하는 경우와 같이 특별한 사정이 없는 한 회사와 이사 사이에 이해 충돌의 염려 내지 회사에 불이익을 생기게 할 염려가 있는 거래도 해당된다(대법원 2017. 9. 12. 선고 2015다70044 판결 등 참조).

한편, 상법 제398조는 2011. 4. 14. 법률 제10600호로 개정되었다. 이는 종전 규정만으로는 이사와 주요주주가 그 지위를 이용하여 회사와 거래를 함으로써 개인적 이익을 추구하는 현실을 규율하는 데 한계가 있다는 입법정책적 고려에서 비롯된 것이다. 따라서 상법 제398조의 위반 여부가 쟁점인 사안에서 '회사와 이사 사이에 이해 충돌의 염려 내지 회사에 불이익을 생기게 할 염려가 있는 거래'에 해당하지 않는다고 인정함에 있어서는 상법 제398조의 개정 취지가 훼손되지 않도록 유의하여야 한다.

2) 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 임대차계약이 체결될 당시 원고와 피고 회사의 대표이사를 겸하고 있었고, 원고의 이사회에서는 이 사건 임대차계약의 체결에 관하여 승인한 적이 없음을 알 수 있다. 따라서 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 상법 제398조에 위반되어 무효이다.

이에 대하여 피고들은, 당시 이 사건 계쟁 건물 부분의 상황에 적합한 임대차계약을 적정한 내용으로 체결한 것이므로, 이 사건 임대차계약은 '회사와 이사 사이에 이해 충돌의 염려 내지 회사에 불이익을 생기게 할 염려가 있는 거래'에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 피고들의 주장 사실에 일부 들어맞는 듯한 을 제6, 8호의 각 기재는 그 신빙성을 담보할 만한 객관적인 증거가 충분하지 않아 이를 그대로 믿기 어렵다. 그 밖에 피고들이 제출한 나머지 증거만으로는 피고들의 주장 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유

없다.

3) 그렇다면 피고 회사는 무효인 이 사건 임대차계약의 임차인으로서 법률상 원인 없이 이 사건 계쟁 건물 부분을 점유함으로써 얻은 이익을 민법 제741조에 따라 원고에게 반환할 의무가 있다. 그리고 피고 B는 원고의 대표이사로서 상법 제398조에 위반하는 행위를 하였으므로, 상법 제399조 제1항에 따라 자신의 법령에 위반한 행위로 말미암아 원고에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있다.1)

나. 금전 지급의무의 범위

1) 제1심 법원의 H에 대한 감정 촉탁 결과와 이 법원의 H에 대한 사실조회 결과에 의하면, ① 이 사건 계쟁 건물 부분은 "L"자의 형태로 꺾여 있고 한쪽 면에는 작업대가 그 반대편에는 선반이 각각 설치되어 있는 사실 및 ② ①항과 같이 설치된 작업대와 선반이 차지하는 면적을 이 사건 임대차계약에 따른 임대차 면적에서 전부 제외할 경우 피고 회사의 점유 기간 동안 임대차보증금으로 5,000,000원이 지급된 상태에서의 차임은 월 612,000원(부가가치세 별도), 관리비는 월 214,000원(부가가치세 별도)으로 평가되는 사실이 인정된다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 계쟁 건물 부분의 형태로 말미암아 실제 사무실로 활용할 수 있는 공간이 전체 면적의 50~60% 정도에 불과하다는 등의 주장을 하면서 H가 한 감정평가의 신빙성을 다룬다. 그러나 을 제6~8호증의 각 기재와 영상만으로는 피고의 주장 사실을 인정하기에 부족하고, 그 밖에 H가 이 사건 계쟁 건물 부분의 차임과 관리비를 평가하기 위해 사용한 감정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 인정할 만한 객관적인 증거나 사정이 발견되지 않는다. 오히려 H는 이 사건 계쟁 건물 부분에 설치되어 있던 작업대와 선반이 차지하는 면적 전부를 이 사건 임대차계약에 따른 임대차 면적에서 제외함으로써 피고들이 주장하는 이용상 제한을 충분히 반영한 것으로 보인다. 따라서 피고들의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

결국 피고 회사의 점유 기간(2021. 6. 1.~2023. 5. 26.) 중 원고가 구하는 2021. 6. 1.~2023. 5. 25. 적정 차임 및 관리비는 적어도 합계 19,664,169원[=월 826,000원(=차임 612,000원 + 관리비 214,000원) × (23개월 + 25일/31일), 원 미만은 버림]으로 산정된다.

2) 한편, 피고 회사가 이 사건 계쟁 건물 부분을 점유하면서 원고에게 차임 및 관리비 명목으로 합계 14,400,000원을 지급한 사실과 원고가 피고 회사에 임대차보증금 5,000,000원을 반환한 사실은

당사자들 사이에 다툼이 없다. 따라서 피고 회사는 법률상 원인 없이 5,264,169원(=19,664,169원 - 14,400,000원) 상당의 이익을 얻었고, 피고 B은 같은 금액 상당의 손해를 원고에게 입혔다.

다. 채무의 중첩 관계

피고 회사의 부당이득반환채무와 피고 B의 손해배상채무는 서로 별개의 원인으로 발생한 독립된 채무이나 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 서로 중첩되는 부분에 관하여는 이른바 부진정연대의 관계에 있다고 봄이 옳다.

라. 소결론

피고들은 공동하여 원고에게 앞서 인정한 부당이득금 또는 손해배상금 중 원고가 구하는 5,260,000원과 이에 대하여 그 지급을 구하는 원고의 뜻이 담긴 이 사건 2023. 9. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날인 2023. 9. 20.부터 피고들이 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원의 판결 선고일인 2024. 4. 24.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'에서 정한 연 12%의 각 비율로 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 앞서 인정한 범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 그 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하다. 따라서 ① 원고의 피고들에 대한 항소를 각 일부 받아들여 제1심 판결 중 제2의 라항에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고들에 대하여 제2의 라항과 같은 금액의 돈을 원고에게 지급할 것을 명하며, ② 원고의 피고들에 대한 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 각 기각한다.

재판장판사황승태

판사김유경

판사손철우

1) 이와 같이 금전 지급의무의 발생에 관한 원고의 이 부분 주장을 받아들이는 이상, 피고들이

공동불법행위 책임을 부담한다는 원고의 주장에 대해서는 따로 판단하지 않는다.