

수원지방법원 여주지원 2022. 1. 13 선고 2021가단185(본소), 2021가단16173(반소) 판결
[건물명도 등 · 사해행위취소]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 B

피고(반소원고) C

소송대리인 변호사 황순일

변 론 종 결 2021. 12. 23.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 원상회복청구 부분을 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 명도하라.
3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 원상복구하여 명도하라.

[반소] 원고와 주식회사 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2016. 11. 29. 체결된 신탁계약을 취소한다. 원고는 주식회사 D에게 위 부동산에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2016. 11. 29. 접수 제55026호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 원고는 피고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일부터 완제일까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 부동산에 관하여 2016. 6. 10. 주식회사 D(이하 'D'라 한다) 앞으로 가처분 등기의 촉탁으로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 위 가처분등기는 2016. 7. 8. 해제되었고, D는 2016. 11. 29. 이 사건 부동산을 원고에게 신탁하여 같은 날 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고는 2016. 7. 30. 이 사건 부동산에 관하여 D를 대표 또는 대리한 매형 E(E은 2015. 9. 2. D의 대표이사로 취임하였다가 2016. 4. 18. 사임하였고, 같은 날 B가 대표이사로 취임하였다)과 사이에, 임대차보증금 160,000,000원, 임대차기간 2016. 8. 30.부터 2018. 8. 29.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2016. 8. 31. 이 사건 부동산에 전입신고를 하였다가, E의 요청에 따라 2016. 11. 25. 전출한 후 가.항 기재와 같이 원고에게 신탁등기가 마쳐진 이후인 2016. 12. 5. 다시 전입신고를 하였고, 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 1, 3, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 명도청구에 대한 판단

뒤에서 보는 바와 같이, 이 사건 임대차계약은 무효일 뿐만 아니라, 설령 유효하다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이, 원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시, 피고는 이 사건 부동산에 주민등록을 하지

아니하여 원고에게 대항력을 주장할 수 없다. 따라서 피고는 이 사건 부동산에 관한 임차권을 주장하면서 이를 점유할 권리가 없으므로 원고에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

나. 원상회복청구에 대한 판단

민사소송에서 청구취지는 소장에 필요적으로 기재하게 되어 있는 사항으로, 기판력의 객관적 범위, 강제집행의 곤란을 피하기 위해서도 명확히 특정하여야 한다. 그런데 원고는 청구취지에서 원상회복 부분을 특정하지 아니하여 피고의 원상회복의 대상 및 범위가 불분명하므로 강제집행에 지장이 없을 정도로 대상이 특정되었다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 소는 부적법하다.

3. 반소에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 피고

가) E은 이 사건 임대차계약 당시 D를 실질적으로 운영하여 사실상 대표하고 있었으므로 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있었고, 따라서 이 사건 임대차계약은 유효하다. 설령 E에게 임대차계약을 체결할 권한이 없었다고 하더라도 피고는 E이 D를 대리할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있으므로 표현대리가 성립한다. 그런데 D는 피고에 대한 160,000,000원의 임대차보증금반환채무를 면탈하기 위하여 이 사건 부동산을 원고에게 신탁하였는바, 이는 사해신탁에 해당하므로 신탁법 제8조에 따라서 이를 취소하고, 원상회복으로 소유권이전등기말소 및 임대차보증금 160,000,000원의 반환을 구한다.

2) 원고

이 사건 임대차계약은 D를 대표하거나 대리할 권한이 없는 E에 의하여 체결된 것이어서 무효이므로 임대차보증금반환채권을 피보전권리로 하는 피고의 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 주식회사의 대표이사가 아닌 이상 회사를 대표할 권한이 없음이 원칙이므로, 비록 제3자가 회사를

실질적으로 지배하는 사람이라고 하더라도, 표현대표이사의 법리 등에 의하여 예외적으로 회사가 책임을 부담하는 경우를 제외하고는, 그 제3자가 주식회사 명의로 한 법률행위는 무권대리행위로서 회사에 대하여 무효라고 할 것이다. 그리고 주식회사의 대표이사가 자기의 대표이사로서의 권한을 제3자에게 포괄적으로 위임하여 그 제3자로 하여금 회사의 업무를 실질적으로 처리하게 하는 것은 비록 그 제3자가 회사를 실질적으로 지배하는 사람이라고 하더라도 회사의 이익을 해하는 행위로서 대표이사제도를 둔 취지에 반하여 허용될 수 없으므로 그 제3자가 대표이사로부터 개별적·구체적으로 위임 또는 승낙을 받지 않는 한 대표이사로부터 포괄적으로 권한 행사를 위임받은 사람이 주식회사 명의로 한 법률행위는 무권대리행위로서 무효이다(대법원 1996. 8. 20. 선고 96다14005 판결 참조).

2) 우선, E이 이 사건 임대차계약 체결 당시 D를 실질적으로 운영하는 사람이라는 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 또한, 만일 E인 이 사건 임대차계약 당시의 대표이사인 B로부터 D의 대표이사 권한을 포괄적으로 위임받아서 이 사건 임대차계약을 체결한 것이라면, 위 법리에 따라 그 효력이 인정될 수 없다. 결국 이 사건 임대차계약은 E이 B로부터 개별적, 구체적인 위임을 받고 체결하였거나 표현대리가 성립하는 경우에만 유효하다고 할 수 있다. 그런데, 갑 3, 6호증, 을 3, 8호증의 각 기재, 피고본인 당사자신문결과 및 변론 전체의 취지에 나타난 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 D에 이 사건 임대차보증금을 입금한 것이 아니라 모친인 F가 E에게 대여한 금원을 임대차보증금의 지급에 갈음한 것인 점, ② D의 대표이사 B는 이 사건 임대차계약의 존재를 모르고 있었던 점, ③ 이 사건 임대차계약에 날인된 D의 인감은 등록된 인감도장이 아닌 점 등에 비추어 보면, E이 B로부터 개별적, 구체적인 위임을 받았다고 보기 어렵다. 나아가 ④ 피고는 E의 처남이자 D의 직원이고, 이 사건 임대차보증금이 실제로 D에 지급되지 아니한 사실을 알고 있었으므로, E이 체결한 이 사건 임대차계약이 배임행위에 해당한다는 점을 최소한 미필적으로 인식하였고, 또한 충분히 알 수 있는 지위에 있었으므로 E에게 이 사건 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있다고 할 수 없다.

3) 그렇다면, 이 사건 임대차계약은 대리권 또는 대표권이 없는 제3자에 의하여 체결된 것이므로 무효이므로 손해행위취소청구권의 피보전권리인 피고의 임대차보증금반환채권이 인정되지

아니한다. 따라서 피고의 나머지 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구 일부 인용, 일부 각하

피고의 반소청구 기각

판사 임대호

[별 지]

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

경기도 이천시

경기도 이천시

경기도 이천시

동

[도로명주소]경기도 이천시

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 :

[고유번호:]

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 76.22㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시

1.경기도 이천시

대 226㎡

2.경기도 이천시

대 2446㎡

3.경기도 이천시

대 804㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 3476분의 149.8466

