

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다229343 보증금  
원고, 피상고인 ○○○ 주식회사  
소송대리인 변호사 오해진  
피고, 상고인 청주△△지구도시개발사업조합  
소송대리인 법무법인 백양  
담당변호사 정성락 외 2인  
원 심 판 결 대전고등법원 2024. 2. 21. 선고 (청주)2021나51915 판결  
판 결 선 고 2024. 7. 25.

주 문

원심판결 중 제1 예비적 청구에 관한 피고 패소 부분과 제2 예비적 청구 부분을 파기  
하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 1997. 8. 28. 설립되어 건축설계와 감리업, 건설사업관리업, 부동산 개발 사업, 도시정비사업전문관리업 등을 목적으로 하는 주식회사이다. 소외 1은 2010. 3. 31.부터 원심 변론종결일 현재까지 원고의 대표이사로 재직하고 있다.

나. 피고는 2011. 4. 19. 청주시 흥덕구 (주소 1 생략) 일대 137,960㎡를 사업시행구역으로 하여 도로 등 기반시설 조성, 아파트 건축을 위한 공동주택용지와 단독주택용지 조성, 공동주택 신축사업 등을 내용으로 한 '청주 △△지구 도시개발사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 목적으로 도시개발법 제13조에 의하여 위 구역 내 토지의 소유자들을 조합원으로 하여 설립된 조합이다. 소외 2는 피고가 설립된 때부터 2013. 4. 19.까지는 피고의 이사로, 2014. 12. 5.부터 2018. 12. 30.까지는 피고의 조합장으로 각 재직하였다.

다. 원고는 2011. 5. 19. 임의경매 절차에서 이 사건 사업시행구역에 있는 청주시 (주소 2 생략) 전 1,315㎡[이하 '(주소 2 생략) 토지'라 한다] 중 3/10 지분을 매수하고, 2011. 12. 7. 소외 3 회사로부터 5/10 지분을, 소외 4로부터 2/10 지분을 각각 매수하였다. 원고는 2016. 8. 17. 소외 신탁회사에 (주소 2 생략) 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 2016. 8. 18. 소외 2가 대표이사인 소외 5 회사에 2억 원을 대여하였다. 소외 2는 같은 날 피고를 대표하여 소외 5 회사의 원고에 대한 위 차용금 채무를 연대보증하였다. 원고는 2016. 8. 24. 소외 6이 대표이사인 소외 7 회사에 5억 원을 대여하였다. 소외 2는 같은 날 피고를 대표하여 소외 7 회사의 원고에 대한 위 차용금 채무를 연대보증하였다(이하 위 각 차용금, 위 각 연대보증계약을 통틀어 각각 '이 사건 각

차용금', '이 사건 각 연대보증계약'이라 한다).

마. 한편 도시개발법 제15조 제3항, 같은 법 시행령 제35조 제3호와 피고 정관 제22조는 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법은 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있다.

2. 이 사건 각 연대보증계약이 대표자의 직무에 관한 행위에 해당하는지 여부에 관한 판단(상고이유 제1점)

원심은 그 판시와 같은 이유로 이 사건 각 연대보증계약이 피고의 사업 등과 직접적인 관련성이 없다고 하더라도, 그 행위의 외형에 의하면 피고 대표자인 조합장 소외 2의 직무행위라고 인정할 수 있으므로, 이 사건 각 연대보증계약은 피고 대표자의 직무에 관한 행위에 해당한다고 판단하면서, 피고의 이 부분 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심의 판단에 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 법인 대표자의 직무 범위, 직무관련성 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 법인의 손해배상책임이 면제되는 피해자의 악의 또는 중대한 과실의 인정 여부에 관한 판단(상고이유 제2점)

가. 원심의 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로 이 사건 각 연대보증계약이 유효하기 위해서는 피고의 조합원 총회 결의가 필요함에도 그러한 총회 결의 없이 소외 2가 피고를 대표하여 연대보증을 한다는 사실을 원고가 알았거나 중대한 과실로 이를 알지 못하였다고 인정하기 어렵다고 보아 피고의 이 부분 주장을 배척한 다음, 피고에게 민법 제35조 제1항에 따른 손해배상책임이 있다고 판단하였다.

## 나. 대법원의 판단

위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

### 1) 관련 법리

법인의 대표자가 직무에 관하여 타인에게 손해를 가한 경우 그 법인은 민법 제35조 제1항에 의하여 그 손해를 배상할 책임이 있고, 대표자의 행위가 대표자 개인의 사리를 도모하기 위한 것이었거나 혹은 법령의 규정에 위반된 것이었다고 하더라도 외관상 객관적으로 직무에 관한 행위라고 인정할 수 있는 것이라면 민법 제35조 제1항의 직무에 관한 행위에 해당한다. 한편 그 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 아니함을 피해자 자신이 알았거나 또는 중대한 과실로 인하여 알지 못한 경우에는 법인에게 손해배상책임을 물을 수 없고, 여기서 중대한 과실이라 함은 거래의 상대방이 조금만 주의를 기울였더라면 대표자의 행위가 그 직무권한 내에서 적법하게 행하여진 것이 아니라는 사정을 알 수 있었음에도 만연히 이를 직무권한 내의 행위라고 믿음으로써 일반인에게 요구되는 주의의무를 현저히 위반하는 것으로 거의 고의에 가까운 정도의 주의를 결여하고, 공평의 관점에서 상대방을 구태여 보호할 필요가 없다고 봄이 상당하다고 인정되는 상태를 말한다(대법원 2008. 1. 18. 선고 2005다34711 판결 등 참조). 법인 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 아니함을 피해자 자신이 알았거나 또는 중대한 과실로 인하여 알지 못한 경우인지를 판단할 때에는 그 행위가 법령상의 제한을 위반한 것인지에 대한 상대방의 인식가능성, 상대방의 경험이나 지위, 쌍방의 종래의 거래관계, 당해 행위의 성질과 내용 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

2) 원심판결 이유와 기록에 의하여 인정되는 다음 사실 또는 사정을 앞서 본 관련 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이 사건 각 연대보증계약 당시 조금만 주의를 기울였

다면 도시개발법령과 조합 정관상 피고가 이 사건 각 차용금 채무를 연대보증하기 위해서는 총회의결이 필요한데도 그러한 절차를 거치지 않았다는 사실을 알 수 있었음에도 일반인에게 요구되는 주의의무를 현저히 위반하였다고 보아야 하고, 공평의 관점에서 보더라도 원고를 보호할 필요가 없다고 볼 여지가 충분하다.

가) 원고는 1997년에 설립된 회사로서 약 27년 동안 도시정비사업 등에 참여하여 공동주택 건축설계와 인·허가 등 업무를 수행함으로써 그에 관하여 상당한 전문성을 갖춘 회사로 보인다.

나) 원고는 피고가 1차, 2차 임시총회를 소집할 당시 이미 이 사건 사업시행구역 내 (주소 2 생략) 토지 지분을 매수하여 조합원의 지위를 취득하였으므로, 그 무렵 조합 운영비 조달 등에 관한 안건에 관해 통지를 받고 총회의결에 참여함으로써 조합 운영비 조달이 총회의결사항이라는 것을 인식하였을 가능성이 높다.

다) 원고 대표이사 소외 1은 건축사로서 소외 7 회사 등과 체결한 설계용역계약에 따라 공동주택 건축설계와 인·허가 관련 용역을 수행하는 과정에서 조금만 주의를 기울였더라면 이 사건 사업의 근거가 되는 도시개발법령이나 조합 정관에서 조합 운영비의 차입과 그 방법 등에 대해 총회의결을 거치도록 규정한 사실을 충분히 알 수 있었다고 보인다.

라) 원고 대표이사 소외 1은 당시 피고 조합장인 소외 2로부터 피고 명의로 직접 차용할 경우 법적으로 복잡한 문제가 발생한다는 이유로 소외 7 회사 등을 주채무자로 하고 피고가 연대보증하는 방식의 우회 거래를 요청받았다. 그럼에도 소외 1은 피고 조합 관계자, 원고의 임직원 또는 외부의 법률 전문가를 통해 손쉽게 관계 법령이나 피고 정관을 확인하여 조합 운영비의 차입 방법으로서 연대보증 등에 총회의결이

필요하다는 것을 알 수 있었음에도 만연히 그러한 확인을 하지 않았다.

마) 나아가 이 사건 각 차용금은 사업시행대행사인 소외 7 회사가 대출받은 돈에 대한 선이자 명목으로 지급되었으므로, 비록 이 사건 사업의 진행을 위해 지급되었다고 하더라도 그 지급에 따른 경제적 이익은 피고와 그 조합원들이 아니라 소외 7 회사에 귀속되었다.

바) 도시개발법령에서 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법에 관하여 총회의결을 필수적인 요건으로 규정한 것은 도시개발사업을 장기간 시행하는 과정에서 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 대하여 조합원들의 의사가 직접 반영될 수 있는 실질적인 절차를 마련하고 소수 임원의 전횡을 사전에 방지하며 이를 통해 조합과 그 조합원들을 보호하기 위함이다. 위와 같은 법령상 제한은 조문의 위치만 달리 할 뿐 도시개발법 시행령이 2003. 6. 30. 대통령령 제18045호로 일부 개정된 때부터 규정되어 있어 이미 일반에 공지된 사항이다.

이러한 입법 취지와 목적 등에 비추어 원고는 피고의 조합원이자 총회의결 없이 이루어진 연대보증계약의 상대방으로서 피고의 의무부담행위에 대해 도시개발법령이나 피고 정관에 총회의결과 같은 절차적 요건이 규정되어 있는지 여부를 살펴보는 것이 당연히 기대된다고 봄이 타당하다(원심이 들고 있는 대법원 2004. 2. 27. 선고 2003다15280 판결은 사안이 달라 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다).

사) 결국 원고는 피고와 이 사건 각 연대보증계약을 체결하는 과정에서 손쉽게 도시개발법령과 조합 정관상 필수적 총회의결사항에 대해 확인할 수 있었음에도, 만연히 피고 대표자와 특수관계에 있는 회사를 통한 비정상적인 우회 거래를 위해 총회의결 없이 계약을 체결한 것인데, 원고 대표이사가 당시 그러한 절차적 요건을 알지 못

하였다는 것만으로 공평의 관점에서 법률행위의 상대방인 원고를 보호할 만한 가치가 있다고 보기는 어렵다.

3) 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 피고의 이 부분 주장을 배척하고 피고에게 손해배상책임을 인정하였는데, 이러한 원심의 판단에는 법인의 손해배상책임이 면제되는 피해자의 악의 또는 중대한 과실에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

원심판결 중 선택적으로 병합된 제1 예비적 청구에 관한 피고 패소 부분과 제2 예비적 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            오경미

주    심            대법관            김선수

                      대법관            노태악

                      대법관            서경환