

수원지방법원 2020. 2. 19 선고 2018가단519911 판결 [매매계약금 반환 청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 명율(담당변호사 손병기)

피 고 C종중

소송대리인 변호사 윤석준, 양진아

변 론 종 결 2020. 1. 22.

판 결 선 고 2020. 2. 19.

주 문

1. 피고는 원고들에게 190,000,000원 및 이에 대하여 2017. 10. 23.부터 2018. 8. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 구하는 것 외에는 주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 종중은 1969년 이래로 수원시 장안구 D 임야 1,372m(이하 이 사건 부동산이라 함)를 소유하고 있었다.

나. 원고들은 2017. 10. 23. 피고 종중과 사이에 이 사건 부동산을 대금 1,925,000,000원에 매수하는 계약을 체결하고(이하 이 사건 계약이라 함), 그날 계약금 190,000,000원을 피고 종중에게 지급하였고, 잔금 1,735,000,000원은 2018. 1. 10.에 지급하기로 약정하였다.

다. 이 사건 계약당일 피고 종중의 대표 E는 ‘위 잔금기일에 종중원명부와 종중규약 제7조에 기재한 대로 종중총회에서 참석 종원 과반수의 찬성을 받아 소유권이전하는 데 문제가 없도록 서류를 제출해줄 것을 약속한다’는 취지의 확인서(갑 5호증)를 작성해주었다.

라. 피고 종중의 종중규약(을 3호증)에 의하면, 피고 종중의 종원은 F의 자손으로 하고(3조), 종중의 정기총회는 매년 음력 10. 10.에 소집하며(5조), 총회는 종원 중 성년자로 구성하며 총회에 출석한 종원으로 성원 개최하고, 총회 의결은 참석 인원의 과반수의 찬성으로 의결하며(7조), 총회의결사항에는 재산의 취득 및 처분이 포함되어 있다(8조 4호).

마. 피고 종중은 이 사건 계약에 따른 소유권이전등기에 필요한 서류로서 종중규약과 종중총회회의록(을 1호증)을 원고에게 제공하였는데, 위 종중총회회의록에는 피고 종중이 2017. 11. 25. 안양시 동안구 G빌딩 H호에서 정기총회를 소집하여 회원 22명이 출석하였고, 그 종중총회에서 종중의 대표자로 E를 선임하고, 이 사건 부동산을 대금 1,925,000,000원에 매매하는 권한을 대표자에게 위임하는 안건을 전원일치로 결의하고 승인하였다고 기재되어 있다.

바. 원고들은 이 사건 계약의 잔금을 지급하기 위하여 1조합(이하 이 사건 1이라 함)으로부터 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받으려고 대출신청을 하였고(대출을 받아 잔금을 지급함과 동시에 소유권이전등기와 근저당권설정등기를 경료함), 위 1은 매매에 따른 소유권이전등기 및 근저당권설정등기에 문제가 없으면 대출을 실행해주기로 하였다. 위 1의 담당자는 원고들에게 종종 소유의 부동산을 유효, 적법하게 매수하여 소유권이전등기를 마치는데 필요한 서류를 알려주었고, 이 사건 계약의 잔금기일인 2018. 1. 10.에도 같이 참석하여 피고 종종이 제공한 서류를 원고들과 같이 검토하였다. 위 잔금기일까지 피고 종종은 원고들에게 앞서 본 종종규약과 종종총회회의록을 제공하였는데, 위 1 담당자와 원고들은 피고 종종이 종종원명부를 제공할 것과 그 종종원명부상의 종종원들에게 적법하게 종종총회의 소집을 통지하였음을 확인할 수 있는 자료 등을 제공할 것을 요구하였다. 그러나 피고 종종은 위 2017. 11. 25.자 종종총회가 적법하게 소집되었고 22명이 참석하여 이 사건 부동산의 처분에 관하여 유효한 결의를 하였으며, 종종원 중 65인이 매매대금을 분배받기 위하여 주민등록등본도 제출하였다고 설명하며 종종원들의 주민등록등본을 제시하였다. 또한 위 잔금기일에 참석한 종종원들 중 일부의 인감증명서를 제시하기는 하였으나, 원고들과 위 1 담당자가 요구한 종종원명부와 종종원들에게 총회소집통지를 어떠한 방법으로 하였는지를 확인할 수 있는 자료 등은 제시하지 않았다. 이에 1 담당자가 현재 제출되어 있는 서류들만으로는 대출이 안된다는 입장을 표명하였고, 이에 원고들은 잔금을 지급하지 못하였다.

사. 원고들은 2018. 1. 16. 피고 종종에게 위 요구서류들을 2018. 3. 20.까지 제출할 것과 그때까지 제출하지 않으면 계약을 자동 해제한다는 통보를 하였다. 이에 대하여 피고 종종은 2018. 1. 18. 자신들은 잔금을 지급받은 데 필요한 서류를 모두 제공하였는데, 원고들이 잔금지급을 이행하지 않아 이 사건 계약은 원고들의 귀책으로 파기되었다고 통보하기만 하였고, 원고들이 요구한 서류들을 2018. 3. 20.까지 제공하지는 아니하였다.

[증거 : 갑 1 내지 6호증(가지번호 포함), 을 1 내지 4호증, 증인 J, K, L의 증언, 변론의 전취지]

2. 판단

가. 종종 재산의 처분에 관한 법리

종중 소유의 재산은 종중원의 총유에 속하는 것이므로 그 관리 및 처분에 관하여 먼저 종중 규약에 정하는 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그 점에 관한 종중 규약이 없으면 종중 총회의 결의에 의하여야 하므로, 비록 종중 대표자에 의한 종중 재산의 처분이라고 하더라도 그러한 절차를 거치지 아니한 채 한 행위는 무효라고 할 것이며, 위와 같은 절차상의 흠으로 인하여 종중 재산 처분행위가 무효인 이상 그 처분행위의 상대방이 종중 총회의 결의가 없음을 몰랐다 하더라도 종중으로서는 그 처분행위가 무효인 사실을 대항할 수 있다고 할 것이다. 한편, 종중 총회의 소집통지는 종중의 규약이나 관례가 없는 한 통지 가능한 모든 종중원에게 소집통지를 함으로써 각자가 회의의 토의와 의결에 참여할 수 있는 기회를 주어야 하고, 일부 종중원에게 소집통지를 결여한 채 개최된 종중 총회의 결의는 그 효력이 없으며, 다만 그 소집통지의 방법은 반드시 직접 서면으로 하여야만 하는 것은 아니고 구두 또는 전화로 하여도 되고 다른 종중원이나 세대주를 통해서 하여도 무방하다고 할 것이나, 일부 종중원에 대한 총회 소집통지가 없었던 이상 소집권자가 고의로 이를 누락한 것이 아니라고 하여 그 총회 결의가 유효하게 되는 것은 아니다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2005다41832 판결).

종중의 종원에 관한 세보가 발간되었다면 그 세보의 기재가 잘못 되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 세보에 의하여 종중회의의 소집통지 대상이 되는 종원의 범위를 확정함이 상당하다. 종중총회는 특별한 사정이 없는 한 족보에 의하여 소집통지 대상이 되는 종중원의 범위를 확정 후 국내에 거주하여 소재가 분명하여 연락통지가 가능한 모든 종중원에게 개별적으로 소집통지를 함으로써 각자가 회의와 토의와 의결에 참가할 수 있는 기회를 주어야 하고, 일부 종중원에게 소집통지를 결여한 채 개최된 종중총회의 결의는 효력이 없다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다20155 판결).

나. 판단

1) 위 법리에서 보듯이 종중 재산을 처분함에 있어서는 족보 등에 의하여 종중원의 범위를 확정 후 연락가능한 종중원들에게 빠짐없이 총회소집을 통지하여야 하고, 그 총회에서 적법하게 재산의 처분에 관한 결의를 하여야 한다. 그와 같은 재산처분에 관한 총회의 결의가 없거나 총회 결의가 있다 하더라도 종중원 확정과 그에 대한 소집통지절차에 누락 등의 하자가 있으면 재산의 매매 등 처분행위와 그에 따른 소유권이전등기가 무효가 된다. 따라서 종중 소유의 부동산을 매수하는 매수인

입장에서는 향후 매수로 인한 소유권이전등기가 무효가 되는 경우를 피하려면 위와 같은 종중원의 확정과 종중총회의 소집통지, 총회결의의 적법, 유효성에 대하여 확인하는 것이 필요하고 종중 입장에서도 그 확인에 적극 협조하여야 할 것이다(앞서 보았듯이 피고 종중의 대표자도 이 사건 계약 당일 그런 확인을 위한 자료제공을 하겠다는 약속을 서면으로 하였다).

2) 위 법리에 기초하여 앞서 본 사실관계를 검토해 보면, 이 사건 계약의 이행을 위하여 피고 종중은 원고들에게 종중규약과 종중총회회의록을 제공하기는 하였으나, 원고들이 요구한 종중원명부와 종중원들에게 적법하게 총회소집통지를 하였다는 점을 확인할 수 있는 자료의 제공은 잔금기일 및 원고들이 추가로 제시한 2018. 3. 20.까지도 거부하였는데, 위와 같이 원고들이 요구한 자료들은 피고 종중의 이 사건 부동산 매매와 그로 인한 소유권이전등기가 향후 무효가 되지 않기 위하여 반드시 확인이 필요한 것으로서 피고 종중은 마땅히 원고들의 요구에 적극 응하였어야 할 것임에도 불구하고 정당한 사유 없이 이에 응하지 않았다 할 것이다.

3) 피고 종중은 이 사건 재판과정에서 2019. 4. 2.에야 비로소 피고 종중의 종중원 중 총회구성원이 되는 성년자가 총 71명이고, 그들에 대하여 위 2017. 11. 25.자 종중총회의 소집사실을 일부는 휴대전화 문자메세지로, 일부는 그 문자메세지를 받은 사람들이 다른 종중원들에게 알리는 방법으로 연락가능한 사람 모두에게 알렸다고 주장하고 입증자료[을 5 내지 9호증(가지번호 포함)]를 제출하였으나, 우선 그와 같이 종중원명부의 제공과 소집방법의 설명 및 자료제공은 원고들이 요구한 위 잔금기일이나 2018. 3. 20.까지 이행되었어야 할 것인데도 그 당시에는 그런 제공을 하지 아니하였으니 시기적으로 이미 늦었다 할 것이다. 뿐만 아니라 위 제출된 자료에 의하여도 피고 종중의 종중원들이 족보에 의하여 정확히 확정되었다고 인정하기에는 부족한 것으로 보인다(앞서 본 증거들에 의하면 피고 종중은 위 잔금기일까지는 종중원 수가 40여명 이라고 했다가 90여명이라고 하기도 하여 일관되지 못하게 원고들에게 고지하였다). 또한 위 2017. 11. 25.자 종중총회회의록(을 1호증)과 개최일자는 같으나 내용은 다른 종중총회회의록(갑 7호증, 이 회의록에는 이 사건 부동산을 매도하는 것에 대한 결의는 보이지 아니한다)이 피고 주장에 대한 탄핵증거로 제출되었으나 그에 대하여 아무런 해명도 하지 않았다.

4) 이러한 모든 점들을 종합하면, 피고 종중은 종중 소유의 부동산을 적법, 유효하게 매도하고

소유권이전등기를 함에 있어서 필요한 서류나 확인자료를 원고들에게 다 갖추어 제공하지는 못한 것으로 보인다. 그런 문제 때문에 원고들이 잔금을 지급하기 위하여 추진하였던 위 I에 대한 대출신청이 성사되지 않았으며, 그리하여 원고들은 잔금을 지급하지 못하였다. 따라서 피고 종중이 계속하여 위 필요 서류와 확인자료를 제공하지 아니하는 상황에서 원고들이 이 사건 계약을 해제한 것은 정당하다고 판단된다.

따라서 이 사건 계약은 해제되어 효력을 상실하였고, 그에 따른 원상회복으로 피고 종중은 원고들에게 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 피고 종중은 원고들에게 계약금 190,000,000원 및 이에 대하여 지급받은 날인 2017. 10. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 8. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 소송촉진등에관한특례법이 정한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각한다.

판사 곽동우