

서울남부지방법원 2022. 2. 11 선고 2019가단275698 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A대중회

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 박종학

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 남궁울

변론 종결2022. 1. 14.

판결 선고2022. 2. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 1부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 별지 목록 기재 2부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 2009. 12. 28. 접수 제48681호로
마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C씨 D 회 'E'을 공동선조로 하여 F, G, H, I, J, K, L 등 선조의 분묘 수호와 제사, 종원 상호간 친목 등을 목적으로 하는 종중이다.

나. 소외 M는 2008. 11. 2.까지 원고의 대표자 회장이었고, 소외 N은 2008. 11. 2.부터 2014. 11. 21.까지 원고의 대표자 회장이었다.

다. 별지 목록 기재 1부동산(이하 '이 사건 1토지'라 한다) 부분

1) M는 2008. 10. 30. 원고 명의의 이 사건 1토지를 소외 O에게 2,500만 원에 매도하였고(이하 '이 사건 1매매계약'이라 한다), O는 다시 2009. 12. 10. 피고에게 2,800만 원에 매도하였다.

2) 소유권이전등기는 2019. 12. 28. O 명의를 거쳐 같은 날 다시 피고 명의로 마쳐졌다.

라. 별지 목록 기재 2부동산(이하 '이 사건 2토지'라 한다) 부분

1) 이 사건 2토지는 원래 원고의 선조인 J이 조선 2대 임금인 정종 때 하사받은 사패지¹⁾로서 일제강점기 토지조사사업에서 원고의 종원인 P 외 5인 명의로 사정받았다.

2) 소외 Q종중(대표자 O, 이하 'Q종중'이라 한다)은 1995. 6. 24. 이 사건 2토지에 관하여 구 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효, 이하 '부동산특조법'이라 한다)에 따라 소유권보존등기를 마쳤다.

3) O는 2009. 12. 5. 이 사건 2토지를 피고에게 1억 7,200만 원에 매도하였고(이하 '이 사건 2매매계약'이라 한다), 2009. 12. 28. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 12, 22, 23호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 이 사건 1토지 부분

1) 원고의 주장 O 명의로 경료된 등기는 종중 이사회결의 및 총회승인을 거치지 않은 원인무효의

등기이고 이에 터잡아 피고에게 경료된 소유권이전등기도 무효이므로, 피고는 원고에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 2009년 종중총회에서 이 사건 1토지의 매각결의를 하여 이를 추인하였다.

나. 이 사건 2토지 부분

1) 원고의 주장 Q종중은 원고의 소종중이므로 원고에게 소유권이 있고, 피고에게 경료된 등기는 종중 이사회결의 및 총회승인을 거치지 않은 원인무효의 등기이므로, 말소되어야 한다.

2) 피고의 주장 Q종중은 원고의 소종중이 아닌 별개의 종중이므로, 원고에게 소유권이 인정되지 않는다.

3. 판단

가. 관련 법리 및 정관

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 무효이다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다22881 판결 참조).

한편, 원고 종중 정관(갑3) 제27, 28조에서 '종중재산의 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등의 의결은 이사회에서 의결을 하여야 하며, 이사회는 재적이사 과반수의 출석으로 성원하고, 출석이사 과반수 이상의 찬성으로 의결한다.'고 규정하고, 제20조는 '본 총회의 재산의 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등은 총회의 승인을 받아야 한다. 단, 본조 처분 의결시는 총회참석인원 100명 이상으로 한다.'라고 규정하고 있다.

나. 이 사건 1토지 부분

1) 앞서 든 증거 및 갑 제4, 12, 15 내지 21, 26호증, 을 제4, 6, 8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 1매매계약은 원고 총회의 결의 또는 추인을 거치지 아니한 채 이루어진 것으로 무효라고 봄이 상당하다.

가) 이 사건 1매매계약이 2008. 10. 30. 체결되었음에도, 2008. 11. 2.자 2008년 정기총회에서

매각결의가 없었다.

나) 바꾸어 말하면, M는 20018. 11. 2. 임기만료로 원고의 대표자 지위에서 물러났는데, 불과 4일 전에 이 사건 1매매계약을 체결한 것으로 되어 있다.

다) 2009. 11. 17.자 2009년 정기총회 회의록(을4, 6, 의안 제27호, 아래 참조)에는 이 사건 1토지에 대한 매각결의가 있었던 것처럼 기재되어 있다.

의안 제 27호 : R 리 임야 분할 및 등기이전에 관한 안건(업무보고)

경기도 여주군 R 리

S	T	U	V	W	X
Y	Z	AA	AB	AC	AD
AE	AF	AG	AH		
AI	AJ				

위 필지의 매각은 부마공 종토위여요)을 되찾는 동김비용으로 지출 할 것을 결의한다.

그러나 당시 회장 N은 관련사건(인천지방법원 2020가단210821)에서 2020. 7. 8. 증인으로 나와서 '(이 사건 1토지와 함께 2009. 11. 17.자 2009년 정기총회 회의록 의안 제27호에서 매각결의한 것으로 기재된 후, 원고가 2010. 2. 10. O의 아들인 AK에게 매도하고 2010. 2. 22.

소유권이전등기를 마친 경기도 여주시 AC 임야에 관하여) 2009년도 정기총회에서 매각결의를 못 받았고, 임의로 이사회 및 총회 회의록을 작성하여 총무인 O에게 건네주고 돈을 종중통장으로 받았다'는 취지로 증언하였다(을8).

라) 2009년 정기총회 회의록 의안 제27호는, 정상적인 총회 토지매각결의(갑16, 17)와 달리 형식상 매각토지의 소재지, 지목, 면적이 특정되어 있지 않고, 의안 제목이 '분할 및 등기이전'으로 되어 있어서 토지매각 결의인지 여부도 불분명하며, 문언상으로 보더라도 이미 1년 전인 2008. 10. 30.자 이 사건 1매매계약의 추인이라고 보기 어렵다.

마) 2009년 정기총회 회의록 전체본(을6-2)을 살펴보면, 참석인원 명단이 첨부되어 있지 아니하여(정관 제20조 단서 참조), 실제 총회가 개최되었다고 보기 어렵다.

바) 관련사건에서 M 또는 O가 종중총회 결의 없이 원고 소유의 토지를 매각하였다는 취지의 판단이 선고되었다(수원지방법원 성남지원 2021. 3. 9. 선고 2020가단203380 판결_항소심 계속 중, 인천지방법원 2021. 10. 27. 2020가단210821 판결_확정).

2) 따라서 무효인 이 사건 1매매계약을 원인으로 이루어진 O 명의의 소유권이전등기 및 이에 터잡은 피고 명의의 소유권이전등기 모두 무효이므로, 피고는 이 사건 1토지의 소유자인 원고에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 이 사건 2토지 부분

1) 앞서 든 증거 및 갑 제24, 25, 27, 28, 30호증, 을 제5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정 등에 비추어 보면, Q종중은 실체가 없는 원고의 소종중으로 판단되고, 따라서 이 사건 2매매계약은 이 사건 2토지의 실질적 소유자인 원고 총회의 결의를 거치지 아니한 채 이루어진 것으로 무효라고 봄이 상당하다.

가) 원고 정관에 칠위 선조님으로 F, G, H, I, J, K, L이 기재되어 있고, 그 후손으로 AL이 있다.

DIAGRAM: 원고 종중의 칠위 선조님과 후손 AL의 가계도(이미지 생략)

나) 이 사건 2토지가 원래 원고의 선조인 J의 사패지인 점, 일제강점기 토지조사사업에서 원고의 종원 명의로 사정받은 점, Q종중 명의의 보존등기는 부동산특조법에 따라 1995년경 경로된 점, 당시 Q종중의 대표자는 O이며 O는 원고의 종원인 점, 종중을 구성함에 특별한 조직행위나 성문의 규약을 필요로 하지는 아니하나, Q종중은 구성종원, 시제활동, 규약 등으로 종중으로서 실체를 가지고 있다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 2토지는 원고가 소종중인 Q종중 명의로 등기하여 관리해온 것으로 봄이 상당하다.

다) 피고의 등기관리증에 Q종중의 정관이나 그 밖의 규약, 총회의 매각결의서가 첨부되지 않았다(부동산등기규칙 제48조2) 참조).

라) 이 사건 2매매계약에 대한 원고의 이사회 및 총회의 매각결의가 없다.

마) 이 사건 2매매계약은 앞서 본 1매매계약과 같은 시기에 O와 피고 사이에 체결되었다.

2) 따라서 무효인 이 사건 2매매계약을 원인으로 이루어진 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효이므로, 피고는 이 사건 2토지의 소유자인 원고에게 주문 제1의 나.항 기재

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로, 이를 모두 인용한다.

판사정도성

별지

1) 고려·조선 시대에 임금이 내려준 논밭. 주로 외교와 국방 분야에서 나라에 큰 공을 세운 왕족이나 벼슬아치에게 내려주었으며, 세습이 되는 토지와 안 되는 토지가 있었다.

2) 제48조(법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청)

법 제26조의 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단이 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 정관이나 그 밖의 규약

2. 대표자나 관리인임을 증명하는 정보. 다만, 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 「민법」 제276조제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보(법인 아닌 사단이 등기의무자인 경우로 한정한다)

4. 대표자나 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보