

수원지방법원 여주지원 2023. 1. 26 선고 2020가단3095 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고A대중회

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 박종학

피고1. B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 남궁율

2. 망 C의 상속재산관리인 변호사 D

변론 종결2023. 1. 12.

판결 선고2023. 1. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고에게, 가. 별지 목록 1 토지에 관하여 피고 B는 수원지방법원 여주지원 등기계 2010. 7. 1. 접수 제24608호로 마친, 피고 망 C의 상속재산관리인 변호사 D은 수원지방법원 여주지원 등기계 2011. 11. 3. 접수 제38220호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 나. 피고 B는

별지 목록 2 토지에 관하여 수원지방법원 여주지원 등기계 2010. 7. 1. 접수 제24608호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 다. 피고 B는 별지 목록 3, 4, 5 토지에 관하여 수원지방법원 여주지원 등기계 2010. 7. 19. 접수 제27105호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 E 휘 'F'을 공동선조로 하는 종중이다.

나. 원고 소유이던 여주시 G 토지에서 2010. 5. 12. 여주시 H 임야 9918㎡가 분할되었다(위 분할된 토지는 여주시 I 임야 9805㎡로 등록전환 되었다가 별지 목록 1, 2 토지 및 J토지로 분할되었다).

다. 피고 B는 2010. 7. 1. 별지 목록 1, 2 토지에 관하여 2010. 6. 5. 매매(이하, '이 사건 제1 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2011. 11. 3. 그 중 별지 목록 1 토지에 관하여 2011. 10. 28. 증여를 원인으로 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 피고 B는 2010. 7. 19. 원고 소유의 별지 목록 3, 4, 5 토지에 관하여 2010. 6. 24. 매매(이하, '이 사건 제2 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. C은 2020. 5. 29. 사망하였고, 상속인들이 모두 상속을 포기하여 2021. 2. 4. 변호사 D이 망 C의 상속재산관리인으로 선임되었다(이하, 피고 망 C의 상속재산관리인 변호사 D을 '피고 상속재산관리인'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증(가지번호 포함), 을가 1, 2호증, 을나 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고의 정관에 의하면 종중재산을 처분하려면 이사회의 의결을 거쳐 100인 이상의 종원이 참석한 총회의 승인을 얻어야 한다. 그러나 원고 종중재산인 별지 목록 기재 각 토지의 처분에 관하여 이사회

의결이나 100인 이상의 총원이 참석한 총회의 승인이 없었으므로 이 사건 제1, 2 매매계약은 무효이고, 이 사건 제1 매매계약에 기초한 별지 목록 1 토지에 관한 피고 B와 C 사이의 증여계약도 무효이다. 따라서 피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 마친 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 망 C의 승계인인 피고 상속재산관리인은 별지 목록 1 토지에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

피고 B는, 이 사건 소는 원고의 적법한 대표자가 아닌 K에 의하여 원고중중의 총회결의 없이 제기되었으므로 부적법하다고 주장하나, 갑 9, 10, 11호증의 각 기재에 의하면, 원고의 2019. 11. 5.자 정기총회에서 K을 원고의 대표자인 회장으로 선출하는 결의를 하였고, 2021. 10. 16. 총회에서 전임 회장 및 집행진들에 의하여 위법하게 처분된 별지 목록 기재 각 토지를 비롯한 종재 환수에 관한 결의가 이루어진 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 본안전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 관련법리

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).

나. 인정사실

위 인정사실 및 갑 2, 3, 13, 14호증, 을 5~7, 10, 11, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

1) 원고의 정관 제27조, 제28조는, '종중재산의 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등의 의결은 이사회에서 의결을 하여야 하고, 이사회는 재적이사 과반수의 출석으로 성원하며, 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.

- 2) 원고는 2006년부터 불법 매각된 종중재산 환수과정에서 발생하는 법적절차 비용 등을 충당하기 위하여 종토 매각을 결의하여 매각해왔다.
- 3) 원고의 2008. 10. 18.자 이사총회 회의록(을 7호증 25면 참조)에 첨부된 '11번 5-0 법적절차 수임료, 소송비 및 행정비 등 충당비용 토지매각 의결 현황표'라는 표에 원고가 L에게 별지 목록 3, 4, 5 토지를 매도한다는 내용의 의결이 포함되어 있다. 위 표에는 '※ 07총회첨부-(2006년도 총회의결, 2006. 11. 23. 이사회기의결, 01총회기의결) - 2007년 이사회 집행함'이라는 문구가 기재되어 있다.
- 4) 원고 회장인 M가 2008. 11. 2. 17:00경부터 개최하고 작성한 정기총회 회의록(을5호증)에는 정기총회를 통하여 원고 종중이 위 이사총회에서 의결하였다고 기재되어 있다.
- 5) 원고의 2009. 2. 26.자 이사총회의 회의록에 의하면, '여주시 G, N, O, P 내의 임야 일부 20필지내 분할과 자투리 토지와 그 외 등 불용토지를 매각 법적절차 승소회복 정리비용 집행 등을 총회위임에 이사회의결 건'을 처리한 것으로 기재되어 있다.
- 6) 원고의 2010. 2. 27.자 이사총회 회의록에 의하면, 원고의 이사총회는 '여주시 G, N 내의 임야 일부 18필지내 분할과 자투리토지 15필지와 그 외 등 불용토지를 매각 법적절차 승소회복정리비용 집행 및 08년도 총회의결된 안건에 대한 종사 집행함을 총회위임에 이사회의결 건'을 1호 의안으로 처리하였고, '의장은 위 안건은 08-09-2010년 이사회와 총회의 의결건으로 위임집행의 설명사항으로 본 총회 종재의 재산세, 경비, 피압류대처 등 총회 의결된(08-09) 안건을 집행하기 위한 안전을 기하기 위하여 Q리 소재 임야 일부 분할매매 유첨부내용현황을 총회위임 이사회집행을 득할 것을 주지 설명하다'는 내용이 기재되어 있다.
- 7) 이후 원고 소유의 여주시 G 토지에서 2010. 5. 12. 여주시 H 임야 9918㎡가 분할되었다(위 분할된 토지는 여주시 I 임야 9805㎡로 등록전환 되었다가 별지 목록 1, 2 토지 및 J 토지로 분할되었다).
- 8) 그 후 원고와 피고 B 사이에 별지 목록 1, 2 토지에 관하여 이 사건 제1 매매계약이, 별지 목록 3, 4, 5 토지에 관하여 이 사건 제2 매매계약이 체결되고, 피고 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 9) 2011. 10. 28. 개최된 원고의 정기총회에서 의안 제6호로 별지 목록 1, 2 토지(H 토지)를 포함한

종종 토지들에 대하여 매각결의를 하였다.

다. 판단

1) 별지 목록 1, 2 토지에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 2009. 2. 26.자 및 2010. 2. 27.자 각 이사총회에서 별지 목록 1, 2 토지의 분할 전 토지인 여주시 G 임야에 대한 분할 매각 결의가 있었고, 이후 분할된 H 임야(= 별지 목록 1, 2 토지)에 관한 매매계약이 체결된 이후에 2011. 10. 28. 정기총회에서 H 임야(= 별지 목록 1, 2 토지)에 대한 매각결의를 하였는바, 위 2011. 10. 28. 매각결의는 H 임야(= 별지 목록 1, 2 토지)에 대한 피고 B와의 매매계약을 추인하는 결의로 충분히 볼 수 있다. 그렇다면, 위 토지들에 관한 피고 B의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하므로 그 무효를 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(한편, 원고는 2013. 11. 6.자 정기총회에서 2011. 10. 28.자 총회결의를 취소하는 결의가 이루어졌으므로, 여전히 위 토지들에 관하여 총회결의 없이 피고 앞으로 소유권이전등기가 이루어진 것으로 평가할 수 있다는 취지로 주장한다. 살피건대, 갑 23호증의 기재에 의하면, 원고 주장과 같은 취소결의가 있었던 사실은 인정된다. 그러나 원고가 주장하는 사후적이고 일방적인 취소결의로 앞서 본 바와 같이 이미 실체관계에 부합하게 이루어진 피고 B 명의 등기의 효력이 좌우될 수는 없다고 판단되므로, 위 주장은 이유 없다).

2) 별지 목록 3, 4, 5 토지에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 원고 종중의 2006년 이사회 및 정기총회, 2008년 이사회 및 정기총회에서 위 토지들을 비롯한 종토의 매각에 대한 결의가 계속하여 이어져 오다가 원고와 피고 B 사이에 위 토지들에 관한 매매계약이 체결되어 소유권이전등기가 마쳐졌는바, 위 2006년 매각결의가 비록 L에게 매도하기로 하는 결의라고 할지라도 원고 종중은 법적절차비용 마련을 위하여 위 매각결의를 한 것이므로 L이 아닌 피고 B에게 매각하였다고 하여 위 토지들에 관한 매각결의가 전혀 없는 것으로 돌릴 수는 없다. 따라서 위 토지들에 대한 매매계약이 이사회 결의와 총회결의가 없어서 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

5. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사임대호

별지