

수원지방법원 2020. 5. 20 선고 2019나70568 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고, 피항소인 A중회

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 정병혁

변론 종결 2020. 4. 29.

판결 선고 2020. 5. 20.

제 1 심 판결 수원지방법원 2019. 6. 14. 선고 2018가단32766 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 화성시 C 답 1,638㎡에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2011. 7.28. 접수 제116918호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 화성시 D, E 외 6기를 승봉추모하는 단체이다.

나. 화성시 C 답 1,638㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)는 원래 원고의 소유였는 데, 2011. 7. 28. 피고 앞으로 2011. 7. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 8호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 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 무효이다(대법원 2007.6. 29. 선고 2005다69908 판결).

부동산 등기부상 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상 그 절차 및 원인이 정당한 것이라는 추정을 받게 되고, 그 절차 및 원인의 부당을 주장하는 당사자에게 이를 증명할 책임이 있는 것이나, 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 볼 만한 의심스러운 사정이 있음이 증명된 경우에는 그 추정력이 깨어진다고(대법원 2011. 12. 8. 선고2010다91947 판결 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 부동산에 피고의 명의로 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 등기의 추정력에 의하여 피고는 일응 적법한 등기원인과 절차에 의하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 것으로 추정된다.

그러나 갑 제1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고의 종중규약 제17조는 '회의는 재적의원 과반수 참석으로 개최하고, 재산의 취득과 처분에 관한 사항은 재적의원 3분의 ② 이상의 찬성으로 의결한다'고 규정하고 있는 사실, ② 원고는 2011. 7. 28.자 수원지방법원 화성등기소 접수인이 날인된 이 사건 소유권이전등기신청(매매)서, 토지매매계약서, 취등록세영수필확인서, 법무사위임장, 토지거래계약허가서 등 이 사건 소유권이전등기 신청서류를 보관하고 있는 사실, ③ 원고는 위 신청서류들과 함께 이 사건 부동산의 처분에 관하여 원고의 총회가 개최되었다는 점(총 종중원 49명 중 49명 전원 참석)에 관하여 그 총회가 2011. 6. 19. 10:00부터 11:00까지 개최되었다는 내용의 회의록(갑 제5호증의 1, 갑 제13호증의 10, 이하 '이 사건 1차 회의록'이라 한다)과 같은 날 10:00부터 12:00까지 개최되었다는 내용의 회의록(갑 제6호증의 1, 갑 제13호증의 16, 이하 '이 사건 2차 회의록'이라 한다)을 각 제출한 사실, ④ 이 사건 1차 회의록에 첨부된 서명부(갑 제5호증의 2, 갑 제13호증의 11)에는 참석자들의 서명·날인이 전혀 되어 있지 아니하고(다만, 위 서명부에는 '상기 내용은 사실과 다름 없음을 증명한다는 취지의 기재와 법무사의 인장이 날인되어 있다), 이 사건 2차 회의록에 첨부된 서명부(갑 제6호증의 2, 갑 제13호증의 16)에는 F, G, H 3명의 날인만 기재되어 있는 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 소유권이전등기의 등기원인 및 등기절차의 적법성에 관한 추정력이 깨어졌다고 봄이 타당하다.

① 부동산등기규칙 제48조 제3호, 법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침(등기예규 제1621호)에 의하면, 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단이 등기를 신청하는 경우 종중 규약, 종중의 대표자를 증명하는 서면, 종중총회의 결의서 등의 첨부서면이 필요하다. 이 사건 부동산에 관한 이 사건 소유권이전등기 접수 당시의 신청서류 일체는 보존기간 5년의 경과로 모두 폐기된 것으로 보인다. 따라서 이 사건 1, 2차 회의록이 이 사건 소유권이전등기 신청 당시 첨부서류로 제출되었음을 인정할 직접적인 증거는 없다.

그러나 원고가 제출한 이 사건 1, 2차 회의록은 2011. 7. 28.자 수원지방법원 화성등기소 접수인이 날인된 이 사건 소유권이전등기신청(매매)서, 토지매매계약서, 취득등록세영수필확인서, 법무사위임장, 토지거래계약허가서 등과 함께 보관하고 있던 서류들로 보인다. 적어도 위 각 서류들은 이 사건 소유권이전등기신청을 위하여 작성된 서류임이 명백하다. 특히 이 사건 1차 회의록에 첨부된 서명부에는 '상기 내용은 사실과 다름 없음을 증명한다'는 취지의 기재와 법무사 1의 인장이 날인되어 있고, 위 법무사위임장에 의하면, 위 법무사는 원, 피고로부터 이 사건 소유권이전등기절차를 위임받은 법무사이다. 또한 이 사건 1, 2차 회의록에 달리 허위가 개입하였다고 볼 정황이 없는 바, 적어도 이 사건 1, 2차 회의록 중 하나가 이 사건 소유권이전등기 신청 당시 첨부서류로 제출된 것으로 보인다.

② 이 사건 1, 2차 회의록에 첨부된 참석자들의 서명·날인이 제대로 되어 있지 않아 그 각 회의록 내용과 같은 결의가 적법하게 이루어졌음을 인정하기 어렵고, 달리 이 사건 부동산의 처분에 관한 원고의 총회결의가 있었다고 볼 자료도 없다.

③ 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 소유권이전등기의 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 볼 만한 의심스러운 사정이 있다고 봄이 타당하다. 그럼에도 피고는 매매계약 체결과 관련된 아무런 자료를 제출하지 아니하고, 원고와 이 사건부동산에 관한 매매계약을 체결하게 된 경위, 그 매매대금의 지급여부와 지급대상, 방법 등에 관하여도 아무런 주장·입증을 하지 않았다.

다. 소결론

따라서 이 사건 부동산에 관한 매매계약은 원고의 적법한 절차에 따른 총회의 결의 없이 체결된 것으로서 무효이고 이에 터잡아 이루어진 이 사건 소유권이전등기는 무효의 등기라 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장재윤, 판사 전호재, 판사 유성현