

수원지방법원 2022. 6. 23 선고 2020나64972 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

수원지방법원 2022. 6. 23 선고 2020나64972 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 4. 2 선고 2020가단200060 판결

전문

원고, 피항소인 A대중회

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 박종학

소송복대리인 변호사 진영탁

피고, 항소인 B

소송대리인 동수원종합 법무법인

담당변호사 이성호

변론종결 2022. 5. 26.

판결선고 2022. 6. 23.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2020. 4. 2. 선고 2020가단200060 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 여주시 X 전 645㎡에 관하여 수원지방법원 여주지원 2009. 12. 30. 접수 제49332호로 마친 소유권이전등기의, 여주시 Y 전 793㎡에 관하여 수원지방법원 여주지원 2010. 9. 16. 접수 제34519호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C씨 E 휘 ‘D’ 등을 공동선조로 하는 종중이다.

나. 원고는 2008. 10. 30. 피고와 사이에 원고 소유인 X 토지(이하 ‘X 토지’라고 한다)를 대금 2,925,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘X 토지에 관한 매매계약’이라고 한다)을 체결하였고(위 매매계약서에는 원고 대표자가 Z로 기재되어 있다), 피고는 원고에게 2009. 12. 14.까지 위 대금을 지급한 후 2009. 12. 30. X 토지에 관하여 2008. 10. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2008. 10. 30. 피고와 사이에 원고 소유인 Y 토지(이하 ‘Y 토지’라고 하고, Y 토지 및 X 토지를 통틀어 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 대금 4,780,000원에 매도하기로 하는 내용의

매매계약(이하 ‘Y 토지에 관한 매매계약’이라고 하고, X 토지 및 Y 토지에 관한 각 매매계약을 통틀어 ‘이 사건 각 매매계약’이라고 한다)을 체결하였고(위 매매계약서에는 원고 대표자가 AA으로 기재되어 있다), 피고는 AB을 통하여 원고에게 2009. 12. 14.까지 위 대금을 지급한 후 2010. 9. 16. Y 토지에 관하여 2008. 10. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 위 나.항과 다.항의 피고 명의의 각 소유권이전등기를 통틀어 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

라. 원고의 정관 제20조는 “원고의 재산의 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등은 총회의 승인을 받아야 한다. 단, 본조 처분 의결 시는 총회 참석 인원 100명 이상으로 한다.”라고 정하고 있고, 제27조는 “원고의 이사회는 재적이사 과반수의 출석으로 성원하고 출석이사 과반수의 찬성으로 의결한다.”라고 정하고 있으며, 제28조 제3호는 이사회의 기능으로 “원고의 재산 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등의 의결”을 정하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 13호증, 을 제15 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함, 이하 같음), 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

AC을 원고의 대표자로 선임한 원고의 2019. 11. 5. 총회 결의는 무효이므로, AC은 원고의 적법한 대표자라고 볼 수 없고, 따라서 원고의 적법한 대표자가 아닌 AC이 원고를 대표하여 제기한 이 사건 소는 부적법하다.

나. 관련 법리

민법상 사단법인 총회 등의 결의와 관련하여 당사자 사이에 의사정족수나 의결정족수 충족 여부가 다투어져 결의의 성립 여부나 절차상 흠의 유무가 문제되는 경우로서 사단법인 측에서 의사의 경과, 요령 및 결과 등을 기재한 의사록을 제출하거나 이러한 의사의 경과 등을 담은 녹음녹화자료 또는 녹취서 등을 제출한 때에는, 그러한 의사록 등이 사실과 다른 내용으로 작성되었다거나 부당하게 편집, 왜곡되어 증명력을 인정할 수 없다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 의사정족수 등 절차적

요건의 충족여부는 의사록 등의 기재에 의하여 판단하여야 한다. 그리고 위와 같은 의사록 등의 증명력을 부인할 만한 특별한 사정에 관하여는 결의의 효력을 다투는 측에서 구체적으로 주장증명하여야 한다(대법원 2011. 10. 27. 선고 2010다88682 판결 등 참조).

다. 판단

살피건대, 갑 제7, 8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고의 2019. 11. 5. 정기총회 회의록에는 종원을 대상으로 한 회장 선출 투표 결과 AC이 393표, AD이 340표를 각 득표하여 AC이 원고의 회장으로 당선되었다고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실을 위 나.항의 법리에 비추어 보면, AC이 원고의 위 2019. 11. 5. 정기총회 결의를 통해 원고의 회장으로 당선되었다는 점을 충분히 인정할 수 있고, 피고가 드는 사정이나 증거들만으로는 위 정기총회 결의가 부존재하거나 무효라는 점을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 AC은 2019. 11. 5. 정기총회 결의를 통해 선임된 원고의 적법한 대표자라고 봄이 타당하고, 위 AC이 원고를 대표하여 제기한 이 사건 소는 적법하므로, 피고의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고

원고의 정관에 따르면 원고의 재산 처분은 총회 및 이사회 승인 결의를 거쳐야 함에도 불구하고, 원고는 총회나 이사회 승인 결의 없이 피고와 이 사건 각 매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 각 매매계약에 기해 마쳐진 이 사건 각 토지에 관한 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고

원고는 이 사건 각 매매계약을 체결하기 전 이사회와 총회에서 이 사건 각 매매계약체결을 승인하는 결의를 하였을 뿐만 아니라, 이 사건 각 매매계약 체결 이후에도 총회에서 이 사건 각 매매계약 체결을

추인하는 결의를 하였으므로, 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기이다. 설령 이 사건 각 매매계약이 총회의 승인 내지 추인결의를 거치지 않아 무효라고 하더라도, 피고는 원고에게 지급한 Y 토지에 관한 매매계약의 대금 4,780,000원 및 X 토지에 관한 매매계약의 대금 2,925,000원의 지급과 동시에 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있을 뿐이다.

나. 판단

갑 제4, 12, 16 내지 17, 23호증, 을 제13 내지 18, 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 적어도 2008. 9. 이사회에서 그 매각이 의결되고, 120명이 참석한 2009. 11. 17. 개최된 원고의 정기총회에서 그 처분이 추인된 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 볼 수 있고, 갑 제14, 15, 내지 22, 24 내지 37호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 종종 토지가 불법 매도된 경우 이를 환수하기 위하여 다수의 소송을 제기하여 왔는데, 이에 상당한 소송비용이 소요되자 2006.부터 법적절차 비용 등을 충당하기 위하여 종토 매각을 결의하여 매각하여 오던 중, 2006. 이사회에서 의결한 후 2006. 11. 23. 총회에서 의결한 내용에 이 사건 각 토지를 종원인 AE에게 매도하기로 하는 내용의 의결이 포함되어 있고(을 제13호증의 26쪽), 그 후 2008. 8. 9. 이사회에서 2009년 사업계획 건을 포함하여 의결하였는데, 그 의결안건에 이 사건 각 토지에 관한 계약이 포함되어 있다(을 제13호증의 10쪽). 따라서 이 사건 각 토지가 비록 2006. 총회에서 의결한 내용대로 종원인 AE에게 매도되지는 않았으나 적어도 2008. 8. 9. 이사회에서는 종원이 아닌 사람에게도 매도할 수 있는 토지로 의결된 것으로 보인다.

② 이 사건 각 토지의 매매계약이 체결된 2008. 10. 30. 무렵 총회인 2008. 11. 2. 총회에서 작성된 ‘2008년도 정기총회 업무보고와 의견안건’에는 위 2008. 8. 9. 이사회에서 이 사건 각 토지의 매매에 관하여 확인한 내용인 ‘2008. 8. 9. 제4차 이사회 제2차 임시이사회 의결안건’이 첨부되어 있다(을 제20호증의 10쪽). 이 2008. 11. 2. 총회는 AA이 전임회장인 Z에 이어 원고의 신임회장으로 선출된 총회로서, 위 총회에서 의결된 안건과 그에 따른 사업계획안과 예산안의 원활한 집행을 위하여 모든

업무 일체의 권한을 회장 AA과 이사회에 위임한다고 결의하였다.

③ 이에 따라 원고의 회장이 된 AA은 위 기초사실 다.항 기재와 같이 Y 토지에 관해서는 본인이 원고의 대표자로서 다시 매매계약을 작성하였고, 이 때 전임 회장인 Z가 입회인으로 날인하여(을 제15호증) 위 매매계약을 등기원인서류로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

④ 2009. 11. 17. 개최된 원고의 정기총회에는 120명이 참석하여 원고의 재산처분에 관한 총회의 승인요건을 갖추었는데, 여기에서 위 2008년도 정기총회 의결, 위 2008년도 이사회에 의한 총회의 의결을 의안 제9호로 접수하여 추인 의결을 한 것으로 보인다. ‘기의결 안건의 재의결’이라고 표시한 점에서 추인하는 의결임을 명백히 한 것으로 볼 수 있다(갑 제23호증의 28쪽).

⑤ 그 후 위 기초사실 다.항에서 본 바와 같이 피고가 원고에게 매매계약금을 지급한 후 2009. 12. 30. X 토지에 관한 소유권이전등기가, 2010. 9. 16. Y 토지에 관한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다(갑 제16호증).

⑥ 원고는 갑 제18호증으로 2011. 10. 28. 총회 의사록을 제출하였는데, 그 의사록에 의하면 의안 제6호로 2006년부터 2011년도 정기총회에서 결의하여 처분한 종중 토지 매각분에 대하여 감사 결산보고에 의거하여 집행 완료하였음을 일괄 추인하는 결의를 하였고, 의안 제7호로 Z, AA 회장 재임기간 중 종중재산 환수, 보전을 위하여 추진했던 제반사업 및 이를 집행하기 위하여 부수적으로 조치했던 제반행위를 추인하며 적법 타당하게 이루어졌음을 확인한 후 자세히 설명한 뒤 업무보고를 하고 이에 대해 찬성결의를 하였다. 위와 같이 이 사건 각 토지의 매도에 관하여 이사회 및 총회에서 여러 차례 거론되었고, 감사의 범위에 포함되었다가 2011. 10. 28. 총회 당시까지 별다른 위법사항이 발견되지 않아 총회에 보고되어 추인되었던 것으로 보인다. 이에 대하여 원고는, 피고가 이를 자신에게 유리한 증거로 인용하자 스스로 제출한 갑 제18호증은 허위 내용이라면서 내용이 다른 2011. 10. 28. 총회 의사록인 갑 제24호증을 제출하였으나 원고가 유리한 자료를 만들어 소송에 제출하고 있는 것으로 보여 먼저 제출한 증거의 증거능력을 배척하지 아니한다.

⑦ 한편, 원고가 갑 제24호증으로 제출한 2011. 10. 28. 총회 의사록 의안 제6호로는 매각을 결의한 토지에 Y 토지가 순번 82번으로 포함되어 있는바(10쪽 참조), 이는 앞서 본 사정을 종합할 때, 이미 실행한 매각을 추인한 것이라고 볼 수 있다. 원고는 이에 대하여 2013년 정기총회에서 취소하였다고

주장하나, 원고의 일방적 취소결의로 실체관계에 부합하는 등기의 효력을 좌우할 수는 없다. 따라서 내용이 다른 갑 제18, 24호증 모두 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 유효한 등기라는 점을 인정하는 데에 방해가 된다고 볼 수 없다.

⑧ 원고는 2006.경부터 원고 소유의 토지 중 이전등기절차상 하자가 발견된 많은 토지에 관하여 소송을 제기하여 왔으나 이 사건 각 토지에 관해서는 2019. 12. 18.에야 소송을 제기하였다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정희일, 판사 오연수, 판사 류창성