

수원지방법원 2022. 7. 20 선고 2019가단574786 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A대중회

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 박종학

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 남궁율

변 론 종 결 2022. 6. 8.

판 결 선 고 2022. 7. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 여주시 C 임야 1,652㎡에 관하여 수원지방법원 여주지원 2009. 12. 30. 접수 제49337호로 마친 소유권이전등기의, D 임야 9,917㎡에 관하여 수원지방법원 여주지원 2010. 2. 22. 접수 제7126호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 E 휘 'F'을 공동선조로 하는 종중으로, 1997. 11. 22. 여주시 C 임야 1,652㎡(이하 '제1토지'라 한다) 및 D 임야 9,917㎡(이하 '제2토지'라 한다)에 관하여 각 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 각 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다).

나. 피고는 2009. 12. 30. 제1토지에 관하여 2008. 10. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2010. 2. 22. 제2토지에 관하여 2010. 2. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인 주장

이 사건 각 토지는 종중인 원고 소유의 재산이고, 원고의 정관에 의하면 종중재산을 처분하려면 이사회의 의결을 거쳐 100인 이상의 종원이 참석한 총회의 승인을 얻어야 한다. 그러나 이 사건 각 토지의 처분에 관하여 이사회 의결이나 100인 이상의 종원이 참석한 총회의 승인이 없었으므로 피고는 원고에게 이 사건 각 토지에 관하여 마친 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

피고는 G이 원고의 적법한 대표자가 아니므로 G이 원고를 대표하여 제기한 이 사건 소는 부적법하다고 주장하나, 갑 제8호증의 기재에 의하면, 원고의 2019. 11. 5.자 정기총회에서 G을 원고의 대표자인 회장으로 선출하는 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 종종 대표자에 의한 종종 재산의 처분이라고 하더라도 그러한 절차를 거치지 아니한 채 한 행위는 무효이다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다22881 판결 참조).

나. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제3, 10호증, 을 제4, 6, 7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 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) 2008. 10. 18. 개최된 원고의 이사총회 회의록에 첨부된 토지매각 의결 현황표에는 제1토지가 매각대상으로 기재되어 있다.

3) 원고의 당시 대표자 H는 2008. 10. 30. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 제1토지를 매도하는 매매계약을 체결하였다.

4) 2008. 11. 2. 열린 원고의 정기총회에서 I을 원고의 회장으로 선임하는 결의가 이루어졌고, 위 결의에 따라 H가 회장에서 퇴임하였다.

5) 2009. 2. 26. 회장 I의 주재로 원고의 이사총회가 열렸고, 그 회의록에는 전임 회장 H가 작성한 2008. 11. 2.자 정기총회 회의록이 첨부되어 있는데, 위 첨부된 회의록에는 이 사건 각 토지가 모두 매매대상 종종 재산으로서 이미 계약이 완료된 토지로 기재되어 있다.

6) 2009. 11. 17. 열린 원고의 정기총회 회의록에는 ‘의안 제27호 : J 임야 분할 및 등기이전에 관한 안건(업무보고)’라는 제목 아래 이 사건 각 토지를 포함한 여러 필지에 관하여 ‘위 필지의 매각은 K 종토(6억여 원)를 되찾는 등기비용으로 지출할 것을 결의한다’고 기재되어 있고, 위 회의록에는 100인 이상의 종원의 성명, 직책, 주소, 전화번호, 날인 등이 있는 참석인 명단이 첨부되어 있다.

7) 원고 회장 I은 2010. 2. 10. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 제2토지를 매도하는 매매계약을

체결하였다.

다. 구체적인 판단

위 인정사실에 의하면, 제1토지의 처분에 관하여는 2008. 10. 18. 이사회 의결을 거쳐 2009. 11. 17. 100인 이상의 총원이 참석한 정기총회의 승인을 얻었고, 제2토지의 처분에 관하여는 2009. 2. 26. 이사회 의결을 거쳐 2009. 11. 17. 100인 이상의 총원이 참석한 정기총회의 승인을 얻었다고 할 것이고, 위 각 토지에 관한 매매계약은 원고의 당시 대표자인 회장에 의하여 체결되었으므로, 이 사건 각 토지에 관한 피고의 소유권이전등기는 원고의 이사회 결의나 총회의 승인을 거치지 않은 하자가 있다고 할 수 없고, 달리 위 소유권이전등기가 원인무효임을 인정할 증거가 없다.

라. 원고의 추가 주장에 관한 판단

1) 2008. 10. 18. 이사회 결의 부분

가) 주장 요지

제1토지 매각을 결의한 2008. 10. 18.자 이사총회 회의록에는 이사총수와 참석이사 수 및 찬성과 반대의 수가 전혀 기재되어 있지 않아 위 회의록만으로는 그와 같은 결의가 있었다고 보기 어렵고, 그 결의 내용도 L를 매도 상대방으로 한다는 내용으로 피고에게 위 토지를 매도한다는 결의라고 할 수 없다. 또한 이사회가 통상 정기총회의 1개월 전에 열린다는 점을 감안할 때 2008년 정기총회를 불과 2주 앞두고 이사회가 열렸다는 것도 믿기 어렵다.

나) 판단

우선 이사총수, 참석이사 수와 찬성 및 반대의 현황에 기재된 이사회 회의록만이 유효한 회의록임을 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제3호증, 을 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 회의록은 원고의 당시 회장인 H가 작성한 것이고, 원고의 정관상 회장은 원고의 이사회 의장으로서 제반 종무를 집행하는 권한이 있음을 인정할 수 있으므로, 위 회의록이 적법한 회의록 작성권한이 있는 당시 회장 H에 의하여 작성되었다면 이를 허위라거나 무효라고 보기는 어렵다.

다음으로 위 회의록에 제1토지의 매수자로 피고 아닌 L가 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나

특별한 사정이 없는 이상 총유물인 종중재산을 유효하게 처분하기 위해서는 처분의 가부에 대한 결의가 있으면 충분하고, ‘처분의 상대방’을 특정하는 결의까지 있어야 함을 요구한다고 볼 수 없으므로, 종중 재산을 처분하기로 하는 적법한 결의가 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 그 결의 당시 예정한 상대방이 아닌 다른 상대방에게 이를 처분하였더라도 이를 두고 그 처분행위에 무효사유에 이르는 하자가 있다고 볼 수는 없다. 나아가 원고의 정관에, 이사회 또는 총회 결의로 특정한 상대방에 대한 처분만이 유효하다는 취지의 규정이 있음을 인정할 증거도 없다.

또한 정기총회를 2주 앞두고 이사회가 개최되었다는 사정만으로 이를 부적법한 이사회라고 단정할 수 없다.

이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

2) 2008. 11. 2. 정기총회 결의 부분

원고는 제1토지에 관한 매매계약이 체결된 직후 열린 2008. 11. 2. 열린 정기총회에서 제1토지의 처분에 관한 결의가 없었으므로, 제1토지 매매는 총회의 승인이 없었다고 주장한다.

그러나 앞서 본 것처럼 2009. 11. 17. 열린 정기총회에서 그 처분 승인결의가 있었고, 반드시 처분에 앞서 총회의 승인이 이루어져야 함을 인정할 증거가 없는 이상 위 2009년 정기총회의 승인 결의는 제1토지의 처분을 추인한 것으로 볼 여지도 충분하다. 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

3) 2009. 2. 16. 이사총회 결의 부분

원고는 2009. 2. 16. 열린 이사총회 회의록에 기재된 매각결의는 위 회의록에 첨부된 전임 회장 H가 권한 없이 작성한 2008. 11. 2.자 정기총회 회의록에 기재된 것을 인용한 것에 불과하여 이를 유효한 매각결의라 볼 수 없다고 주장한다.

2008. 11. 2. 열린 2008년 정기총회에서 H가 회장에서 퇴임하고 I이 신임 회장으로 취임하였음은 앞서 본 것과 같으나, 갑 제4호증의 기재에 의하면, 신임 회장 I이 작성한 2008년 정기총회 회의록 표지에는 ‘1 집행부 1기 2008년 11월 3.일부터 출범함’이라고 기재되어 있는 사실이 인정되는바, 이에 의하면 H가 2008. 11. 2. 위 정기총회의 회의록을 작성하였더라도 이를 두고 권한 없이 임의로 작성된 회의록이라고 단정할 수 없다. 더구나 을 제8호증의 기재에 의하면, 당시 회장인 I이 주재하여 열린 2009. 2. 26.자 이사회에서 H가 작성한 위 2008년 정기총회 회의록을 인용하여 결의가

이루어졌으므로, 위 정기총회 회의록은 당시 이사총회가 사후적으로 추인한 결의를 나타내기 위해 첨부한 것이라고 보기에 충분하고, 따라서 위 2008년 정기총회 회의록에 나타난 이 사건 각 토지의 매각은 2009. 2. 26. 열린 이사회에서 그 결의가 이루어졌다고 봄이 상당하다.

이 부분 원고의 주장도 받아들이지 않는다.

4) 2009. 11. 17. 정기총회 결의 부분

가) 주장의 요지

2008. 11. 17. 열린 정기총회의 이 사건 각 토지에 관한 의안 제27호는 종종 토지의 분할 등기에 관한 결의이지 위 토지를 처분한다는 결의가 아니고, 위 의안 제27호의 다른 토지의 처분에 관하여는 위 결의가 매각에 대한 것이 아니라는 법원의 판단이 있었으므로, 이 사건 각 토지의 처분에 관하여는 정기총회에서 승인을 받았다고 할 수 없다.

나) 판단

갑 제10, 12, 15호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2008. 11. 17. 열린 원고의 정기총회 회의록 의안 제27호의 대상 토지는 이 사건 각 토지 뿐만 아니라 여주시 M 임야 4,050㎡ 및 N 임야 1,652㎡도 포함되어 있는 사실, 원고가 위 M 토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 구하는 사건(인천지방법원 2020가단210821)에서 법원은 위 의안 제27호가 회의록에 기재되어 있음에도 불구하고 위 토지에 관한 매각결의가 없었다고 판시한 사실, 원고가 위 N 토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 구하는 사건(서울남부지방법원 2019가단275698)에서도 법원은 2009년 정기총회 회의록은 참석인원 명단이 첨부되어 있지 않아 실제 총회가 개최되었다고 보기 어렵고, 1이 임의로 회의록을 작성하여 총무 O에게 건네주고 돈을 받았다는 진술을 하였으며, 위 회의록에 적힌 의안 제27호의 문언상 그것이 토지매각 결의인지가 불분명하여, 위 결의는 종종 토지의 처분에 관한 결의라고 볼 수 없다고 판시한 사실은 인정된다.

그러나 위 회의록에는 100인 이상의 종원의 성명, 직책, 주소, 전화번호, 날인 등이 있는 참석인 명단이 첨부되어 있는 사실, 의안 제27호에는 이 사건 각 토지를 비롯한 여러 종종 토지에 관하여 '위 필지의 매각은'이라는 기재가 있는 사실은 앞서 본 것과 같은바, 이에 의하면 2008. 11. 17.

정기총회가 개최되어 위 회의록에 기재된 대로 진행되었다고 봄이 상당하고, 위 회의록의 기재에 비추어 볼 때 의안 제27호 결의에서 나타난 총회의 의사는 이 사건 각 토지를 포함한 여러 필지의 토지를 매각하는 내용임이 그 문언상 분명하다.

따라서 앞서 인정한 사실에도 불구하고 이 사건 각 토지의 처분은 원고의 총회에서 그 매각 승인이 이루어졌다고 볼 것이고, 이에 반하는 원고의 주장은 이유 없다.

5) 등기신청서에 제1토지의 등기의무가가 H로 기재된 부분

원고는 I이 2008. 11. 2. 회장으로 선임되었음에도 2009. 12. 30.자 제1토지에 관한 소유권이전등기신청서에는 원고의 대표자로 H가 기재되어 있으므로 위 등기신청서는 허위라고 주장한다.

그러나 을 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 소유권이전등기의 원인이 된 매매계약은 2008. 10. 30. 체결되었고, 그 매매계약 당시 원고의 회장은 H였는데, 2009. 12. 30. 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기신청 당시 원고와 피고가 직접 위 등기를 신청한 것이 아니라 법무사 P가 원고와 피고를 모두 대리하여 신청이 이루어진 사실을 알 수 있는바, 등기신청서에 원고의 대표자로 H가 기재된 것은 매매계약서에 기재된 대표자인 H를 등기신청서에 그대로 이기한 것에 불과하다고 보일 뿐, 당시 H가 직접 위 등기신청서를 허위로 작성하였기 때문이라고 보기 어렵다. 따라서 위 등기신청이 허위라는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

마. 소결론

따라서 이 사건 각 토지에 관하여 피고가 마친 소유권이전등기에 원고가 주장하는 것과 같은 원인무효의 사유가 있다고 할 수 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤성진