

의정부지방법원 고양지원 2022. 4. 14 선고 2021가단86920 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A중중

소송대리인 변호사 김동진

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 남광순

변 론 종 결 2022. 3. 24.

판 결 선 고 2022. 4. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 파주시 C 임야 3913㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 9. 1.

의정부지방법원 고양지원 파주등기소 접수 제61397호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 본안전항변에 대한 판단

가. 피고의 본안전항변

이 사건 소는 종중재산의 처분에 관한 것이므로 종중 총회의 결의에 따라야 하는데 총회의 결의 없이 제기되었으므로 부적법하다.

나. 관련 법리

민법 제275조 제2항은 총유에 관하여는 사단의 정관 기타 계약에 의하는 외에 민법 제276조, 제277조의 규정에 의하는 것으로 정하고 있고, 같은 법 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의하는 것으로 정하고 있다. 종중소유의 재산은 종중원의 총유에 속하는 것이므로 그 관리 및 처분은 종중규약의 정하는 바에 따라야 하고 종중규약에서 별도로 정한 바가 없을 때에는 종중원총회의 결의에 따라야 함은 민법 제275조 제2항, 제276조 제1항의 규정에 비추어 명백하다(대법원 1989. 2. 14. 선고 88다카3113 판결 등 참조). 총유물의 보존에 있어서는 공유물의 보존에 관한 민법 제265조의 규정이 적용될 수 없고, 특별한 사정이 없는 한 민법 제276조 제1항의 규정에 따라 사원총회의 결의를 거쳐야 하므로, 법인 아닌 사단인 종중이 그 총유재산에 대한 보존행위로서 소송을 하는 경우에도 특별한 사정이 없는 한 종중 총회의 결의를 거쳐야 한다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다83650 판결 등 참조).

다. 판단

1) 적법한 총회의 결의 없는 종중 소유 부동산의 매각이 무효임을 주장하면서 그 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 소의 제기는 총유재산인 종중재산에 대한 보존행위라 할 것이다. 그러므로 이 사건 소의 제기에 있어, 민법 제275조 제2항에 따라 원고의 정관, 즉 종중규약이 따로 정하는 바가 있다면(이는 위 대법원 2009다83650 판결에서 든 ‘특별한 사정’이라 할 것이다) 이에 따라야 하고, 종중규약이 따로 정하는 바가 없거나 종중규약이 정하는 바를 충족하지 못한 경우(종중규약이 정하는 바가 총회의 결의보다 가중되거나 그에 추가적인 요건을 요구하는 경우는 제외)에는 같은 법 제276조 제1항에 따라 총회의 결의를 거쳤어야 이 사건 소가 적법하다고 할

것이다.

2) 먼저 원고의 종중규약이 이 사건 소제기와 관련하여 정하고 있는 바에 대하여 본다. 갑 제1호증의 기재에 의하면, 원고의 종중규약 제13조 제2항은 ‘중중의 부동산, 현금·유동자산 등 모든 재산에 대한 관리방법, 종중 관련 제 소송의 수행여부 결의 및 수행’을 이사회 결의사항 중 하나로 정하고 있는 점을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고의 종중규약상 원고 소유 부동산의 관리(‘처분’과 구별되는 개념으로, 제276조 제1항과 같이 ‘보존’을 별도로 구별하여 정하지 않는 경우에는 이를 포함하는 것으로 보아야 할 것이다)와 소의 제기는 이사회 결의사항이라 할 것이므로, 원고 소유 부동산의 보존행위로서 이 사건 소를 제기하기 위해서는 원고 이사회 결의가 있어야 한다.

그리고 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고의 이사회는 이 사건 소의 제기(2021. 6. 3.) 전인 2020. 10. 15. 8대 11차 이사회에서 5호 안건으로 ‘종중부동산 피해에 관한 소송제기권 및 집행부관리 문제점(전 집행부 비리 문제점 결의안)’을 다루었고, ‘전 집행부 회장과 총무가 종중 토지를 매도함에 있어 진의를 파악했으나 도저히 이해가 안 되는 부분이 많아서 일단 민사, 형사고소로 확실한 물증과 법원, 검찰의 판결을 받고 진의를 파악한 후 추후 피해보상은 물론 종토회원 소송, 이사들의 명예를 회복시키는 데에 회장이 앞장을 서며 다가오는 모든 민사, 형사 재판을 진행하는 데 있어서 회장에게 전권을 위임한다. 모든 변호사비(수임료, 성공보수비)는 물론 사건해결 처리 시 일어나는 전후 모든 경비는 종중 자금으로 집행한다’는 내용으로 결의한 사실을 인정할 수 있다. 위 이사회 결의는 ‘피고를 상대로 한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 말소등기 청구 소송’과 같이 소송의 상대방이나 그 목적물을 특정하고 그에 따른 소송의 유형을 구체적으로 정하고 있지 않고, 위 결의로 위임된 권한의 내용과 범위가 그 문언 자체로 다툼의 여지가 전혀 없을 정도로 명확하다고 볼 수는 없다. 그러나 위 의사회 결의에서 소송의 목적물은 그 내용상 전임 집행부가 매도한 원고의 토지로 특정할 수 있고, 위 결의가 “종토회원 소송”을 직접 언급하고 있어 이 사건과 같이 매수자에 대하여 원고 토지의 등기부상 소유권 반환을 구하는 소유권이전등기의 말소등기소송은 위 결의가 예정한 소송에 포함된다고 보이는 점, 위 결의의 전체적인 취지는 ‘전임 집행부가 원고의 토지를 매도한 것에 문제가 있어 보이므로 원고의 회장이 민사소송과 형사고소를 통해 이를 해결하고 그에 관한 권한을 원고의 회장에게 전적으로 위임하며 그 비용은 원고가

부담한다'는 것으로 소제기와 제기된 소의 진행을 구별하지 않는 것으로 보이는 점에 비추어 볼 때, 위 이사회 결의로 원고의 회장에게 위임된 권한에는 원고의 전임 집행부가 매도한 이 사건 부동산에 관하여 매수인인 피고를 상대로 소유권이전등기의 말소등기를 구하는 이 사건 소를 제기할 권한도 포함된다고 봄이 상당하다.

나아가 원고의 회장이 대표자의 지위에서 원고의 이름으로 이 사건 소를 제기한 것은 이 법원에 현저하다.

3) 위와 같이 원고의 종중규약, 즉 정관은 이 사건 소의 제기를 이사회결의 사항으로 정하고 있고, 이사회는 이를 원고의 회장에게 위임하였으며, 이에 따라 원고의 회장이 원고의 이름으로 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 원고의 정관이 정하는 바에 따라 제기된 것이라 할 것이다.

라. 소결

그러므로 이 사건 소는 적법하므로, 피고의 본안전항변은 이유 없다.

2. 본안에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 부동산은 종중인 원고의 재산이므로 원고의 종중총회의 결의가 있어야만 처분할 수 있는데, 원고와 피고 사이의 위 부동산에 관한 매매계약에 대하여 적법한 종중총회의 결의가 없었으므로 위 계약은 무효이다. 그러므로 피고는 원고에게 무효인 위 계약에 따른 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

2) 피고의 주장

이 사건 부동산의 매매에 관하여 2015. 4. 9. 원고의 종중총회에서 처분결의가 있었고, 2016. 4. 9. 원고의 종중총회에서 종중의 부동산 매도 등에 대한 모든 권한을 이사회에 위임하였고 이에 따라 원고의 이사회에서 위 부동산의 처분결의가 적법하게 이루어졌다. 그러므로 원고와 피고 사이의 위 부동산에 관한 매매계약은 유효하다.

나. 종중총회 결의의 필요성

갑 제1, 2호증, 제3호증의 3, 을 제1호증, 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고의 종중규약 제5조 제5항은 ‘총회에서는 종중규약의 개정, 종중부동산의 매도(종중부동산의 매수는 이사회의 결의사항), 임원 선출규정 중 총회의 결의(동의)를 요하는 사항을 결의하고, 감사보고, 이사회에서 결의·집행된 내용을 보고받는다’라고 정하고 있는 사실, 원고의 대표자인 회장 D은 2017. 7. 17. 원고를 대표하여 피고에게 원고 소유인 이 사건 부동산을 480,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2017. 9. 1. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 등기원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마친 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사실을 앞서 제1의 나항에서 본 법리에 비추어 살피면, 이 사건 매매계약은 원고 소유 부동산을 매도하는 계약이므로 원고 종중규약이 정하는 바에 따라 원고 종중총회의 결의를 요한다.

다. 종중총회 결의에 의한 매매계약인지 여부

1) 을 제4, 5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고의 총회는 2016. 4. 9. 제4회 정기총회에서 ‘부동산의 매수 및 매도, 수익사업의 추진 등 이와 관련한 일체의 권한을 본 총회에서 승인하여 부수행위를 포함한 모든 집행권한을 이사회에 위임하여 이사회의 결의에 의하여 집행한다’는 내용의 결의(이하 ‘이 사건 총회 결의’라 한다)를 한 사실, 원고의 이사회는 2017. 3. 31.(앞서 본 일련의 토지분할 전이다) 제4대 제7차 이사회에서 위 E 임야 36478㎡와 관련하여 ‘현재 매각면적을 확정할 수 없으나 매수자의 매수의향, 매수조건 등에 맞추어 분할한 후 매각 단가의 결정 등 매각 관련 모든 행위를 집행부에 위임한다’는 내용의 결의(이하 ‘이 사건 이사회 결의’라 한다)를 한 사실을 인정할 수 있고, 원고의 대표자인 회장 D이 2017. 7. 17. 원고를 대표하여 피고에게 이 사건 부동산을 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하고서 2017. 9. 1. 이 사건 부동산에 관한 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 먼저 이 사건 총회 결의의 효력에 대하여 본다. 일반적으로 종중의 토지는 그 종중의 가장 중요한

재산인데, 앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 총회 결의의 내용은 원고의 부동산의 처분에 관한 일체의 권한을 이사회에 위임하는 것으로 이에 대하여 구체적 범위를 정하거나 권한을 제한하거나 혹은 사전적이나 사후적인 감시, 감독의 방법을 정한 바 없는 점, 이 사건 총회 결의는 정기총회에서 결의된 점(정기총회의 안건은 사전에 종원들에게 구체적으로 통지되지 않았을 수 있다)을 인정할 수 있다. 그러나 갑 제1호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고의 종중규약이 종중규약의 변경에 가중된 의결정족수를 요구하지 않은 사실, 위 2016년 제4회 정기총회에서 이 사건 총회 결의를 위한 논의를 하면서 '본 종중의 부동산 처분에 관한 기준은 규약 제12조 제5항의 규정에 의하여 총회의 결의사항임을 확인'한 사실을 인정할 수 있고, 거기에 일반적으로 종중은 시제 등 정기적으로 모이는 날에 개최되는 정기총회를 제외하면 충분한 다수의 종원들이 모여 총회를 개최하여 논의하기 어려운 점을 더해보면, 앞서 본 사정만으로는 이 사건 총회 결의가 포괄적인 위임이어서 무효라고 보기에 부족하다.

3) 이어 이 사건 이사회 결의의 효력에 대하여 본다. 이 사건 총회 결의로 원고의 이사회에 원고의 부동산의 처분에 관한 권한이 위임된 점은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 이사회 결의는 이러한 수권에 기한 것이라 할 것이고, 이 사건 이사회 결의가 구체적인 매각 토지 부분의 위치나 면적, 가격, 매수인은 정하지 않았지만 위 E 임야 36478㎡ 중 일부를 분할하여 매각하는 내용으로 위임내용의 대강은 정하여 위임한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 이사회 결의 또한 무효라고 보기 어렵다.

4) 그렇다면 이 사건 매매계약은 유효한 이 사건 총회 결의와 그에 따라 역시 유효한 이 사건 이사회 결의에 근거한 것이라고 할 것이다.

라. 소결

이와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 종중총회의 결의에 따른 것이므로 효력이 없다고 할 수 없고, 그에 따라 이 사건 소유권이전등기 또한 무효라고 할 수 없다. 그러므로 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없다. 이에 이를 기각한다.

판사 류승우