

창원지방법원 거창지원 2024. 12. 5 선고 2023가합10452 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A마을회

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 김범준, 이자령

피고1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 포인

담당변호사 이주호

2. C조합

변론 종결2024. 10. 10.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 피고 주식회사 B은 원고로부터 7억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 거창지원 2022. 9. 1. 접수 제12037호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 C조합은 원고에게 제1항 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 거창지원 2023. 7. 5. 접수 제7610호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C조합 사이에 생긴 부분은 피고 C조합이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 주식회사 B은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원
거창지원 2022. 9. 1. 접수 제12037호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 경남 거창군 D에 전입신고를 마치고 실제 거주하는 주민들로 구성된 자연부락 형태의
촌락공동체이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라고 한다)은 주택신축판매업 등을 영위하는
법인이며, 피고 C조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 피고 회사에 대출을 하여 준 법인이다.

나. 원고의 동민인 E는 개발위원회를 소집하였고, 개발위원회는 2022. 8. 16. 별지 목록 기재 각
부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 매도하되, E에게 매도에 관한 권한을 위임한다는 결의를
하였다.

다. E는 원고의 대표자로서 2022. 8. 25. 피고 회사와 사이에 이 사건 각 부동산을 합계 7억 원에
매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고 회사는 원고에게 2022. 8. 25. 7,000만 원, 2022. 9. 2. 6억 3,000만 원을 각 지급하였고,
원고는 2022. 9. 1. 피고 회사에 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기(이하 '이 사건
소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었으며, 피고 회사는 2023. 7. 5. 피고 조합에 채권최고액 57억
6,000만 원, 채무자 피고 회사, 근저당권자 피고 조합으로 하여 이 사건 각 부동산에 대한
근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

마. 이 사건 각 부동산의 처분과 관련된 원고의 규약은 다음과 같다.

D동 규약

제3장 대동회

제7조(회의)

대동회는 정기대동회와 임시대동회로 구분한다.

제9조(하는 일)

본동의 최고 의결기구로 다음 각 항을 심의, 의결 또는 승인한다.

- ② 본 규약 및 이장 선거관리 규정 개정의 승인
- ④ 본동의 각 위원회 위원의 선출과 해임에 대한 승인
- ⑤ 본동의 중요한 재산(동산, 부동산)의 매입과 처분에 대한 승인
- ⑥ 기타 본동의 중요한 사항이 있을 시 발의 심의, 의결 또는 승인

제10조(대동회의 소집)

대동회는 다음 각 항과 같이 소집하고 소집권자가 의장이 된다.

- ① 정기대동회는 동 이장이 소집한다.
- ② 임시대동회는 다음 각 호에 따라 소집한다.
 - 1) 본동의 중요한 사업계획 등의 시급한 해결을 위해 임시대동회 의결을 필요로 할 때 개발위원장이 소집한다.
 - 2) 감사가 본동의 업무를 감사하여 중대한 위반사항을 발견하고 시급히 동민에게 알리기 위하여 임시대동회 개최 시는 감사가 소집한다.
 - 3) 동민이 임시대동회 개최 목적, 안건, 일시 등을 명시하여 200명 이상의 서명 또는 날인을 받아 요구할 때 이장은 임시대동회 소집요구일로부터 15일 이내에 소집하여야 한다.
- ③ 정기대동회 의장은 동 심의위원장이 맡으며, 심의위원장의 유고 시 개발위원장, 재정위원장 순으로 한다.
- ④ 대동회를 소집할 때는 개최일 10일 이전에 일시, 장소, 목적, 안건 등을 명시한 공고문을 게시하여 모든 동민에게 알려야 한다.

제7장 개발위원회

제42조(조직 목적)

거창읍 조례에 근거하여 본동의 발전을 위한 개발계획을 수립하고, 동민의 문화적 삶의 질 향상과 후생복지 증진을 기하는데 그 목적이 있다.

제9조(하는 일)

개발위원회가 하는 일은 다음 각 항과 같다

- ① 본동의 제반 개발과 발전을 위한 사업 발굴
- ② 동민의 문화적 삶의 질을 향상시키고 후생복리를 증진시킬 계획의 수립
- ③ 동 재산의 관리와 효율적인 운용 및 계획의 수립

[인정근거] 피고 회사: 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 6호증, 을가 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

피고 조합: 자백간주(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

- 1) 관련 법리 민법상 비법인사단의 총유물 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 사원 총회의 결의에 의하여 하는 것이므로 정관이나 규약에 정함이 없는 이상 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리 및 처분행위는 무효라고 할 것이다(대법원 2003. 7. 22. 선고 2002다64780 판결 등 참조).
 - 2) 구체적 판단 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 보았거나 앞서 든 증거들과 갑 제4, 5, 7 내지 10호증, 을가 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고는 주민들로 구성된 자연부락 형태의 촌락공동체로서 비법인사단에 해당하는 점, ② 원고의 규약에는 '원고의 중요한 재산의 매입과 처분은 주민들로 구성된 정기대동회 또는 임시대동회의 승인을 얻어야 하고, 대동회 개최일 10일 이전에 일시, 장소, 목적, 안건 등을 명시한 공고문을 게시하여야 한다'라고 규정되어 있는 사실, ③ 이러한 절차를 준수하지 않은 채 원고의 개발위원장 E는 개발위원회를 개최하여 개발위원회의 결의만을 얻어 피고 회사와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, ④ 원고의 대표자가 선출된 이후 피고 회사와의 합의 등 이 사건 매매계약을 추진하는 회의를 개최하였으나 추진을 얻지는 못한 사실 등에 비추어 볼 때, 원고 규약에 따른 총회결의를 얻지 못한 이 사건 매매계약은 무효라고 봄이 타당하다.
- 따라서, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 소유권이전등기는 원인무효이므로 말소되어야 하고, 무효인

이 사건 소유권이전등기에 터잡은 이 사건 근저당권설정등기 역시 무효이므로 말소되어야 한다.

나. 피고 회사의 항변에 관한 판단

1) 피고 회사 항변의 요지 원고에게 지급한 매매대금을 반환받을 때까지 이 사건 소유권이전등기의 말소에 응할 수 없다.

2) 구체적 판단 동시이행의 항변권을 규정한 민법 제536조의 취지는 공평의 관념과 신의칙에 합당하기 때문이며, 같은 법조가 민법 제549조에 의하여 계약해제의 경우 각 당사자의 원상회복의무에 준용되고 있는 점을 생각할 때, 쌍무계약이 무효로 되어 각 당사자가 서로 취득한 것을 반환하여야 하는 경우에도 동시이행관계가 있다고 보아 민법 제536조를 준용함이 타당하다(대법원 1995. 2. 24. 선고 94다31242 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 피고 회사가 원고에게 매매대금 합계 7억 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약이 무효가 됨으로써 피고 회사가 원고에게 부담하여야 할 이 사건 소유권이전등기의 말소의무와 원고가 피고 회사에 부담하는 매매대금 반환의무는 동시이행관계에 있다고 봄이 타당한바, 이를 지적하는 피고 회사의 항변은 이유 있다.

다. 소결

따라서 피고 회사는 원고로부터 7억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있고, 피고 조합은 원고에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 원고의 피고 조합에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김병국

판사 김용석

판사 성재준

별지