

창원지방법원 통영지원 2024. 11. 21 선고 2021가단18640 판결 [원인무효에 의한
소유권이전등기말소]

전 문

원고A단체

소송대리인 변호사 신병준

피고B

소송대리인 법무법인 예인

담당변호사 임준섭

변론 종결2024. 10. 10.

판결 선고2024. 11. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 통영지원 2021. 10. 5. 접수 제19224호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 통영시 C에 소재한 자연부락인 D마을의 거주자 중 일정한 자격을 구비한 자들로 구성된 법인 아닌 사단이다.

나. 원고는 1989. 11. 25. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 1989. 10. 26. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. E는 2020. 7. 20. D마을의 주민투표에서 이장으로 선출되어 2020. 7. 21. 통영시 C장으로부터 D마을의 이장으로 임명되었고, 2021. 3. 22. D마을 이장으로 선출되어 2021. 3. 25. 통영시 C장으로부터 D마을의 이장으로 임명되었다.

라. 피고는 2021. 10. 5. 원고의 대표자를 자처하는 E와 사이에 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다. 피고는 같은 날 'E(A단체)' 명의 계좌로 매매대금 20억 원을 입금하였다.

마. 한편, 원고는 2007. 6.경 아래와 같은 내용이 포함된 A단체 규약을 제정하였다(이하 '2007년 규약'이라 한다).

4조(회원의 자격)

본회의 회원의 자격은 1989년 11월 25.일부터 2007년 임시총회 현재 일까지 D마을에서 생활의 근거지로 하고 있는 거주자 중 각 세대를 대표한 세대주 1인으로 한다. 단, D마을 거주자(주민등록상 실제 거주자)로서 본회의 회원이 되고자 하는 자는 입참절차를 거쳐 본회 회원 전원의 동의를 받아 회원이 될 수 있다.

제5조(회원자격의 상실)

본회의 회원이 타 지역으로 이사한 때에는 회원의 자격을 상실한다.

제8조(본회의 구성)

본 A단체를 운영하기 위하여 다음의 임원을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 1명
3. 총무(재무) 1명
4. 개발위원 4명(감사, 재무 겸직)

제9조(임원의 선출)

본회의 회장은 총 재적회원의 2/3 참석과 참석회원 과반수 이상의 찬성으로 선출한다. 그 외의 임원은 회장이 임명한다.

제12조(회기)

본회는 매년 음력 1월 17일과 음력 7월 19일에 정기총회를 소집한다. 임시총회는 회장의 판단과 회원의 요구에 따라 소집한다.

바. 원고는 2012. 2. 8. 정기총회 의결을 통해 2007년 규약의 내용을 일부 개정하였다(이하 '2012년 정관'이라 한다).

제4조(회원의 자격)

본회의 회원자격은 다음 각 호와 같다.

- ① 2007년 정월 정기총회 이전까지 D마을에서 생활근거지로 하고 있는 거주자 중에 각 세대를 대표하는 세대주 1인으로 한다.
- ② 2007년 정월 정기총회 이후에 회원이 되고자 하는 자는 입회절차를 거쳐 전회원의 동의를 받아야 한다.
- ③ 신규로 입회하고자 하는 자는 주민등록부에 주소를 D마을에 두고 있으면서 실제 10년 이상 거주한 자이어야 한다.
- ④ 입회절차는 위 ③의 유자격자로서, 사전에 본회 회장에게 입회의사를 표명하여야 하고, 회장은 본회 총회에서 입회여부를 심의하여야 한다.
- ⑤ 총회에서 입회결정이 된 신규 회원은 총회에서 요구하는 준수사항을 이행하여야 한다.

제7조(임원 구성)

본회의 원활한 운영을 위하여 다음과 같이 임원을 둔다.

- ① 회장 1명
- ② 감사 1명
- ③ 총무 및 재무 각 1명
- ④ 개발위원 3명

제8조(임원의 선출)

본회의 회장, 감사는 총회에서 재적회원 2/3 출석과 출석회원 과반수 이상의 찬성으로 선출하고, 기타 임원은 회장이 임명한다.

제9조(임원의 직무)

- ① 회장은 본회를 대표 총괄한다. 단, 회장의 유고시에는 개발위원 중 선임위원이 그 직무를 대행하며, 결원 2개월 이내에 회장을 선출하여야 한다.

제10조(구분 및 소집)

본회의 총회는 다음과 같이 구분하여 소집한다.

- ① 정기총회는 매년 음력 1월 17일과 음력 7월 17일에 개최한다.
- ② 임시총회는 다음 각 호와 같이 개최한다.

- 1. 회장이 필요하다고 판단될 경우
- 2. 감사가 필요하다고 판단되어 소집을 요구할 때
- 3. 회원 과반수 이상이 회의소집을 요구할 때

- ③ 회장이 총회를 소집하고자 할 때에는 집회일 7일 전에 배달증명으로 소집통지문을 발송함을 원칙으로 한다. 다만, 문서발송이 여의치 않을 때에 한하여 소집통지문을 직접 전달하거나, 전화, 인터넷매체, 마을 앰프방송 등을 이용하여 회의 소집사실을 통지하여야 한다.

- ④ 소집통지문에는 회의 일시, 장소, 회의안건을 기재하여야 하고, 기타 방법으로 회의소집 사실을 통보할 때에는 회의일시, 장소, 회의안건을 말해주어야 한다.

사. 관련 민사소송은 아래와 같다.

- 1) E는 창원지방법원 통영지원(2021가합1397)에 자신을 원고의 대표자로 표시하여 F을 상대로 원고의 통장 등의 인도를 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 2022. 1. 20. E가 원고의 대표자가

아니라는 이유로 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 이에 대한 항소가 2022. 11. 10., 상고가 2023. 3. 16. 각 기각되어 위 판결이 확정되었다[부산고등법원(창원) 2022나10715, 대법원 2022다298895].

2) 원고는 창원지방법원 통영지원(2022가합1745)에 E를 상대로 원고의 회장 지위 부존재확인을 구하고, 원고의 회장 명칭이나 A단체의 명칭 사용 금지 등을 청구하는 소송을 제기하였는데, 위 법원은 2024. 2. 15. 일부 청구를 각하하면서 "E는 A단체의 회장의 지위에 있지 아니함을 확인한다. E는 A단체의 회장 명칭이나 A단체의 명칭을 사용하여서는 아니 된다."라는 판결을 선고하고, 나머지 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. E는 위 판결에 불복하여 항소하여 현재 항소심 진행 중이다[부산고등법원(창원) 2024나10900].

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 16, 20, 31호증, 을 제1, 9, 10호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고의 대표자로 기재된 F은 2007년 규약에 의하면 원고의 회원이 될 수 없으므로 회장이 될 수 없다. 원고의 2013. 3. 15.자 회장 선출결의는 당시 의사정족수 및 의결정족수를 충족하지 못하여 무효이고, 원고의 2022. 2. 17.자 정기총회 결의는 소집절차상의 하자 및 의결정족수 상의 하자로 인해 무효이다. 이처럼 이 사건 소는 적법한 대표권이 없는 자에 의해 제기되었으므로 부적법하다.

나. 판단

앞서 든 증거들, 갑 제17 내지 19, 22, 25, 29, 30, 38호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① F은 2003. 2. 17.경 원고의 정기총회에서 참석회원 전원의 찬성을 얻어 입회함으로써 원고의 회원자격을 취득한 것으로 보이고, 2007년 규약 제정 당시 및 2012년 정관 변경 결의에도 F을 원고의 회원으로 기재하고 있는 점, ② 원고의 2013. 3. 15.자 총회 당시 G, H, I, J에 대한 제명결의로 인해 재적회원은 14명이었고, 그 중 11명이 참석하고 전원 찬성으로 F을 회장으로 선출하여 의결정족수를 충족한 점(피고의 주장에 의하더라도 9명이 참석하여 의결정족수를 충족하였다), ③ 2022. 2. 17.자 정기총회 당시 앰프

방송을 통해 회원들에게 소집통보를 한 것으로 보이고, 피고가 제출한 증거만으로는 2022. 2. 17.자 결의의 소집절차에 하자가 있다거나 의결 정족수가 미달되었다고 인정하기에 부족한 점, ④ F은 2013년경부터 원고의 회장으로 선출되어 원고의 정기총회 및 임시총회 등 모든 회의를 주관하고, 원고의 대표자로서 관련 소송을 수행하고 있는 점 등에 비추어볼 때, 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 E는 원고의 회원자격이 없는 자로서 원고의 회장으로 선출된 사실이 없으므로 원고의 대표자가 아니다. 이 사건 매매계약은 대표권 없는 E가 원고의 대표자 지위를 모용하여 체결한 것으로 무권한자의 처분행위로 무효이므로, 피고는 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 E는 원고의 적법한 대표자이고, 이 사건 부동산을 피고에게 매도하기로 하는 원고의 결의를 거쳐 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 유효하다. 설령, 이 사건 매매계약이 무효라 하더라도 피고는 E가 대표권이 있다고 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 민법 제125조 표현대리에 해당하여 이 사건 매매계약은 유효하다. 피고는 원고에게 매매대금으로 20억 원을 지급하였으므로, 피고의 이 사건 소유권이전등기 말소등기의무는 원고의 피고에 대한 20억 원 반환의무와 동시이행관계에 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 민사재판에서 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라고 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로 합리적인 이유를 제시하지 않고 이를 배척할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010다22552 판결 등 참조).

2) E가 원고의 대표자라는 주장에 대한 판단 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 원고는 D마을의 주민 전부가 구성원이 되는 자연부락 공동체와는 별개의 법인 아닌 사단인 점, ② E가 2021. 3. 25. D마을의 이장으로 임명되었다하더라도 D마을의 이장이 당연히 원고의 대표권을 가진다고 볼 수 없는 점, ③ E는 원고의

재적회원이 아니고 원고의 총회에서 회장으로 선출된 적이 없는 점, ④ 관련 민사소송에서 E가 원고의 대표자가 아니라는 이유로 소 각하 판결이 선고되고 확정된 점 등에 비추어볼 때, E는 원고의 대표자라고 볼 수 없으므로 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 대표권이 없는 E에 의해 이루어진 무권한자의 처분행위로 무효이다.

3) 이 사건 매매계약이 표현대리에 해당한다는 주장에 대한 판단 앞서 든 증거들, 을 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① E는 D마을의 이장일 뿐, 원고의 대표자가 아닌 점, ② E는 2021. 8. 26. 원고의 총회를 개최하고 방문결의를 통해 마을주민들로부터 이 사건 매매계약의 대표자로 E를 선임하고, 이 사건 매매계약을 찬성하는 결의를 얻었는데, 위와 같은 결의는 원고에 대하여 아무런 효력이 없는 점, ③ 피고가 E로부터 2021. 8. 26.자 총회결의서를 제시받았다고 하여, 원고가 피고에게 E에게 대표권을 수여하는 의사표시를 한 것이라 볼 수 없는 점, ④ 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 원고와 E 사이에 관련 민사소송이 진행되고 법률적 분쟁이 있었으므로, 피고로서는 E에게 대표권이 없음을 알았거나 알 수 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 민법 제125조 표현대리에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4) 동시이행항변에 대한 판단 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다(대법원 2006. 6. 9. 선고 2004다24557 판결 참조).

살피건대, 피고가 2021. 10. 5. 'E(A단체)' 명의 계좌로 매매대금 20억 원을 입금한 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에게 매매대금 20억 원을 입금하였다거나 원고에게 이에 대한 반환의무가 있다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 무효이고 이에 기한 이 사건 소유권이전등기도 무효이므로, 피고는

원고에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사소화영

별지