

부산지방법원 2024. 4. 25 선고 2023가합44692 판결 [부동산매매대금 지급청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2024. 11. 14 선고 2024나53393 판결

부산지방법원 2024. 4. 25 선고 2023가합44692 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 민심

담당변호사 변영철

피고1. 주식회사 C

2. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 진앤김

담당변호사 손범식

변론 종결 2024. 4. 4.

판결 선고 2024. 4. 25.

주문

1. 원고들의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 주식회사 C은 원고들에게 각 296,640,000원 및 2021. 3. 5.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚을 때까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 각 토지의 각 1/69 지분에 관하여 소유권이전등기말소 절차를 이행하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. E영농조합은 1961년경 부산 기장군 F 일대에 음성 한센인의 자립을 위하여 조성된 G마을 공동의 재산을 관리·증대시켜 주민들의 복리 향상에 기여하기 위해 G마을 주민들로 구성된 법인 아닌 사단이다. 원고들은 E영농조합의 조합원이었던 사람들이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라고 한다)은 부동산 매매업 등을 목적으로 설립된 법인이며, 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라고 한다)은 부동산 신탁 및 신탁업에 부수하는 업무 등의 수행을 목적으로 설립된 신탁회사이다.

나. 원고 A은 2015. 11. 6., 원고 B은 2016. 1. 5. 각 주식회사 H(이하 'H'이라고만 한다)과 매매계약을 체결하였는데, 매매대금은 1억 5,000만 원이었고 매매계약서의 매매목적물란에는 '부산 기장군 I, J 외 15필지 중 69분의 1지분(면적 18,235.97㎡ 중 264.289㎡)'이라고 기재되어 있었다.

다. E영농조합은 1980. 11. 10.부터 부산 기장군 K 토지 외 11필지 전체와 L, M 토지 2필지의 일부 지분을 소유하고 있었다. E영농조합은 2021. 3. 5. 임시총회를 개최하여 '조합재산 매각 및 토지사용 승낙의 건(제2호 안건)'을 조합원 67명 참석에 65명 찬성으로 승인 의결하였는데(이하 '이 사건 매각결의'라 한다), 해당 안건의 제안 사유에는 매각 대상인 조합 소유 부동산이 '부산 기장군 N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, M' 14필지로 특정되었고, 매각대금은 20,465,729,552원이었다.

이 사건 조합은 2021. 3. 19. 위 14필지에 관하여 피고 C과 매매계약을 체결하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳐 주었으며, 피고 C은 같은 날 수탁자를 피고 D으로 하여 2021. 2. 22.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고들은 H을 상대로 부산지방법원 2021가단317559호로 매매계약무효 확인의 소를 제기하였는데, 위 법원은 2021. 6. 29. 무변론판결로 원고들 청구를 인용하였다. 이에 대하여 H이 부산지방법원 2021나56077호로 항소하였으나 위 법원은 2023. 4. 19. 항소기각 판결을 선고하였으며, H이 재차 상고하였다가 2023. 6. 7. 상고를 취하하여 그 시기경 위 판결이 그대로 확정되었다(이하 해당 판결을 통칭하여 '관련 민사 판결'이라고 한다).

마. 한편 피고 C은 2021. 2. 10. 및 같은 달 11. E영농조합의 조합원 일부와 조합원 지위 양도양수계약서를 체결하였는데, 해당 계약서에는 "1. 양수도 물건의 표시 : 기장군 G마을 소재 E영농조합 조합원 지위 및 조합원 지위에 따른 권리 일체, 2. 양도 금액 사억사천육백육십사만(₩446,640,000)원 整2) (조합원 1지분)"이라고 기재되어 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1~3, 5~8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구

이 사건 매각결의에 따라 E영농조합 소유의 토지가 피고 C에 매각되면서 별지 목록 기재의 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다³⁾)에 대한 원고들의 지분도 매각되었다. 그런데 피고 C은 조합원들과 이 사건 토지의 69분의 1 지분에 대한 매매대금으로 446,640,000원을 지급하기로 약정하였으므로, 각 69분의 1 지분을 보유하고 있는 원고들에 대하여도 각 446,640,000원을 지급하고 이를 매수할 의무가 있다. 따라서 피고 C은 원고들에게, 원고들이 각 H로부터 매매대금 명목으로 지급받은 1억 5,000만 원을 제외한 나머지 296,640,000원 및 이 사건 매각결의일로부터의 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

원고들과 피고 C 사이에 이 사건 토지의 지분에 관한 매매계약이 체결된 것이 아니라면, 관련 민사 판결로써 원고들과 H이 체결한 이 사건 토지의 지분에 관한 매매계약이 무효로 확정되어 원고들에게 그 소유권(지분)이 복귀하였음에도 피고 C이 이 사건 토지 전부에 대한 소유권이전등기를 경료하여 법률상 원인 없이 원고들 지분 상당의 이득을 얻고 이로써 원고들에게 손해를 가하였으므로 피고들은

각자 민법 제741조에 따라 이 사건 토지 중 원고들의 지분에 대한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 앞서 본 인정사실 및 갑4호증의 기재에 의하면 E영농조합은 단체 고유의 목적을 가지고 활동하며 규약 및 단체로서의 조직을 갖추고 집행기관인 대표자가 있으며 의결이나 업무집행 방법이 총회의 다수결의 원칙에 따라 행해지고 구성원의 가입 탈퇴에 따른 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속하는 등 단체로서의 중요사항이 확정되어있는 단체로서 그 조합이라는 명칭에 불구하고 비법인사단에 해당한다(대법원 2000. 7. 7. 선고 2000다18271 판결 참조). 따라서 E영농조합의 소유였던 이 사건 토지는 민법 제275조 제1항에 따라 조합원 전원의 총유에 속한다.

나. 비법인사단의 구성원은 총유재산에 대하여 특정된 지분을 가지고 있는 것이 아니라 사단의 구성원이라는 지위에서 총유재산의 관리 및 처분에 참여하고 있는 것에 불과하다(대법원 1996. 12. 10. 선고 95다57159 판결).

위 법리에 따라 보건대, 이 사건 토지의 소유자인 E영농조합이 이 사건 매각결의에 따라 피고 C와 매매계약을 체결하고 피고 C에 이 사건 토지의 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 원고들은 E영농조합의 조합원으로서 총유재산인 이 사건 토지의 관리 및 처분에 참여할 수 있었을 뿐 이 사건 토지에 대하여 특정 지분으로서의 소유권을 가지고 있는 것은 아니었으며, 별도로 피고 C와 어떠한 계약을 체결한 바도 없다. 원고들이 피고 C에 대하여 매매대금을 별도로 청구할 수 있는 법령상 근거도 달리 존재하지 않는다. 따라서 원고들의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

원고들은 예비적 청구로 피고들의 부당이득을 주장하면서 그 소유권이전등기의 말소를 구한다.

그러나 피고 C은 이 사건 토지의 소유권자인 E영농조합과 매매계약을 체결하고 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, E영농조합의 조합원이었던 원고들이 이 사건 토지에 관하여 특정 지분으로서 소유권을 가지고 있는 것은 아님은 앞서 본 바와 같다. 관련 민사 판결에서 원고들과 H이 체결한 매매계약의 목적물을 E영농조합 소유의 전체 부동산 중 원고들 지분이라고 판단되었으나, 위 판결은 E영농조합의 부동산은 총유물로서 조합 규약 등에 따라 처분되어야 하는데 원고들이 H과

매매계약을 체결할 당시 매각결의가 이루어지지 않았고 그 이후에 이루어진 이 사건 매각결의로 원고들의 매매계약에 대한 추인 효과를 인정할 수 없다고 본 것일 뿐, 위 판결로써 원고들의 이 사건 토지에 대한 지분이 인정되는 것이 아니다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 원고들의 피고들에 대한 예비적 청구 역시 이유 없다.

5. 결론

그러므로 원고들의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각하기로 한다.

재판장판사남재현

판사박정미

판사길선미

별지

- 1) 별지 목록 접수란 기재 등기의 말소를 구하는 것으로 이해된다.
- 2) 정
- 3) 부산 기장군 AA 부동산(별지 목록 기재 순번 11-1, 11-2)에 관하여는 E영농조합 명의로 소유권이전등기가 이루어지지 않았으나, 편의상 위 부동산을 포함하여 통칭하기로 한다.