

의정부지방법원 2017. 8. 9 선고 2016가합55933 판결 [소유권이전등기말소등청구의소]

전 문

원고A종교단체 B교회

소송대리인 법무법인 청진

담당변호사 이관희

피고1. 주식회사 C

소송대리인 변호사 배아영

2. 주식회사 D

소송대리인 변호사 박의호

변론 종결2017. 6. 7.

판결 선고2017. 8. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 주식회사 C은 별지 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2016. 9. 9. 접수 제83161호로 마친 소유권이전등기의, 피고 주식회사 D은 별지 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2016. 9. 9. 접수 제83162호로 마친 근저당권설정등기의 각

말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 A종교단체총회 E 소속으로서 그 명칭은 A종교단체(E) F교회였다가, 2010. 9. 30.경 A종교단체 G 소속 A종교단체 F교회로, 2014. 1. 7.경 현재 명칭인 A종교단체 H총회 소속 A종교단체 B교회로 각 변경되었고, 소외 I, J은 원고의 종전 대표자들이다.

나. 원고는 2010. 8. 29. 소외 K조합(이하 'K조합'이라 한다)으로부터 7,750,000,000원을 대출받기로 하고, 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권을 설정해주기로 하면서, 위 사항을 진행함에 있어 대표자를 J으로 선출하기로 하는 내용의 결의(이하 '이 사건 결의'라 한다)를 하였고, 이에 따라 원고는 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 K조합, 채권최고액 10,075,000,000원(2012. 12. 26. 6,454,500,000원으로 변경되었다)으로 한 의정부지방법원 의정부등기소 2010. 9. 9. 접수 제77694호로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 선행 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

다. K조합은 위 선행 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 대한 의정부지방법원 L 임의경매신청을 하였고, 2014. 8. 27. 임의경매개시결정이 되어 경매절차가 진행되었으며, 이 경매절차에서 피고 주식회사 C이 이 사건 부동산을 매수하여 의정부지방법원 의정부등기소 2016. 9. 9. 접수 제83161호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

라. 피고 주식회사 C은 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 피고 주식회사 D, 채권최고액 2,400,000,000원으로 한 의정부지방법원 의정부등기소 2016. 9. 9. 접수 제83162호로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증의 각 기재(가지 번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

이 사건 선행 근저당권설정등기는 다음과 같은 이유로 무효이다. 따라서 이에 터잡아 이루어진 이 사건 소유권이전등기와 이 사건 근저당권설정등기도 각 무효이므로 말소되어야 한다.

1) 원고가 이 사건 선행 근저당권설정등기를 마칠 당시 제출한 정관은 조작된 정관이고, 위 조작된 정관의 규정에 의하여 이루어진 이 사건 선행 근저당권설정등기는 무효이다.

2) 원고의 목사청빙은 공동의회의 권한임에도 제직회의 결의만으로 J을 담임목사, 즉 대표자로 선출하였고, 선출 이후에도 I이 여전히 담임목사로서의 역할을 수행하였다. 따라서 원고의 적법한 대표자라고 볼 수 없는 J에 의해 K조합에 대한 대출약정이 체결되었고, 이 사건 선행 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로 무효이다.

3) 원고는 이 사건 선행 근저당권설정등기를 위한 제직회나 공동의회를 소집한 사실이 없고, 제직회의 회원 9명만으로 이루어진 이 사건 결의는 구성, 정족수, 결의요건 등에 하자가 있어 무효이다.

나. 관련 법리

근저당권설정등기가 마쳐진 경우 그 등기는 적법하게 된 것으로서 진실한 권리상태를 공시하는 것이라고 추정되므로 그 등기가 위법하게 된 것이라고 주장하는 상대방에게 그 추정력을 번복할 만한 반대사실을 입증할 책임이 있고(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다99112 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다72763 판결 등 참조), 부동산 등기가 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정되며 이러한 등기의 추정력은 권리의 귀속뿐만 아니라 등기의 원인과 절차에 미친다(대법원 2017. 4. 26. 2016다263690 판결 참조).

다. 이 사건 선행 근저당권설정등기가 조작된 정관 규정에 의하여 이루어진 것이어서 무효라는 주장에 대한 판단

살피건대, 갑 제4호증의 6, 갑 제8호증의 3, 갑 제20 내지 22호증의 각 기재, 증인 M의 증언에 의하면 원고가 2010. 6. 16. 근저당권자 주식회사 N으로 된 근저당권설정등기신청 시 첨부했던 정관과 이 사건 선행 근저당권설정등기신청 시 첨부했던 정관, 2011. 6. 13. 근저당권자 O으로 된 근저당권설정등기신청 시 첨부했던 정관의 내용이 서로 다른 사실, 이 사건 선행 근저당권설정등기가 마쳐질 무렵 원고에게는 여러 가지 정관이 존재하고 있었던 사실을 인정할 수 있으나 여러 가지의 정관이 혼재하였다는 사실만으로는 등기의 추정력을 뒤집고, 이 사건 선행 근저당권설정등기 신청 시

첨부했던 정관이 조작된 것으로서 무효라는 사실을 인정하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. J은 원고의 적법한 대표자가 아니었으므로 이 사건 선행 근저당권설정등기는 무효라는 주장에 대한 판단

살피건대, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 3, 갑 제3호증, 갑 제5호증의 4, 갑 제13 내지 16, 25, 27호증의 각 기재에 의하면 A종교단체총회 E의 헌법규정상 목사청빙은 공동회의의 권한인 사실, 이 사건 결의 당시 제출된 정관에서도 목사청빙은 공동회의에서 투표수 3분의 2 이상의 찬성으로 결의하도록 되어 있는 사실(제14조), 이 사건 선행 근저당권설정등기 당시 원고의 대표자를 J으로 하여 등기가 마쳐진 사실, 이 사건 결의 이후에도 I이 실질적으로 담임목사로서의 역할을 수행한 사실은 인정되나, 갑 제5호증의 6, 9의 각 기재와 증인 M의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 결의는 원고의 목사청빙, 즉 J을 담임목사로 선출한다는 내용이 아니라 P주식회사에 신탁해 둔 이 사건 부동산의 소유자 명의를 원고로 귀속시키고, 2010. 6. 16. 근저당권자 주식회사 N으로 된 근저당권설정등기를 말소시키며, K조합으로부터 대출을 받아 이 사건 선행 근저당권설정등기를 하는 일에 한정시켜 그 대표자를 J으로 하는 결의인 것으로 보이는 점, ② 그렇다면 이 사건 결의의 내용은 목사청빙이라고 볼 수 없어 공동회의의 결의를 거쳐야 하는 것은 아닌 것으로 보이는 점, ③ J을 대표자로 한 이유는 당시 원고의 대표자인 I의 신용에 문제가 있어 그를 대표자로 하여서는 정상적인 대출을 받을 수 없었기 때문으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고의 주장처럼 이 사건 결의를 통해 J이 원고의 담임목사, 즉 대표자로 선출되었다고 보기는 어렵고, J이 이 사건 결의에서 대표자로 선출되었음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(한편 원고는 이 사건 결의를 통해 J에게 이 사건 선행 근저당권과 관련된 거래행위에 있어 대표권 내지 대리권을 수여하는 법률행위를 하였다고 볼 수 있고, 거래행위에 대한 대표권 수여에 있어서는 당시 제출한 정관 등에 비추어 볼 때 공동회의를 거쳐야만 하는 것은 아니므로, J은 원고로부터 이 사건 결의를 통해 적법하게 대표권을 수여받은 이상 원고를 대표하여 법률행위를 할 수 있으므로 대표권에 하자가 있음을 이유로 그 무효를 구하는 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다).

마. 이 사건 결의에 하자가 있어 이 사건 선행 근저당권설정등기는 무효라는 주장에 대한 판단

1) 민법상 사단법인의 총회 등 결의와 관련하여 당사자 사이에 의사정족수나 의결정족수의 충족 여부가 다투어져 결의의 성립 여부나 그 절차상 흠의 유무가 문제되는 경우로서 사단법인측에서 의사의 경과, 요령 및 결과 등을 기재한 의사록을 제출하거나 이러한 의사의 경과 등을 담은 녹음·녹화자료 또는 그 녹취서 등을 제출한 때에는, 그러한 의사록 등이 사실과 다른 내용으로 작성되었다거나 부당하게 편집, 왜곡되어 그 증명력을 인정할 수 없다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 의사정족수 등 절차적요건의 충족 여부는 그 의사록 등의 기재에 의하여 판단하여야 한다. 그리고 위와 같은 의사록 등의 증명력을 부인할 만한 특별한 사정에 관하여는 결의의 효력을 다투는 측에서 구체적으로 주장·입증하여야 한다(대법원 2011. 10. 27. 선고 2010다88682 판결 참조). 그리고 이러한 법리는 교회와 같은 비법인사단의 경우에도 적용된다 할 것이다.

2) 원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 제18호증의 2, 갑 제24호증의 각 기재는 그 작성일자가 불분명하고, 전교인 출석부에서 원고가 제직회 회원에 해당하는 직분을 가졌다고 주장하는 사람들을 임의로 표시한 것에 불과한 점에 비추어 볼 때 선뜻 믿기 어렵고(원고의 주장에 의하더라도 이 사건 결의가 있는 2010. 9.경 작성된 문건은 아니다), 갑 제2호증의 3, 갑 제3호증, 갑 제5호증의 4, 갑 제12호증의 각 기재 및 증인 Q의 증언에 의하면 이 사건 선행 근저당권설정등기신청 시 제출한 정관에는 '부동산의 담보제공 등 처분행위'는 제직회 결의에 의하도록 되어있고 제직회의 결의는 '회원 과반수의 출석'으로 개회 성수가 된다고 규정된 사실, 다만 정관에는 제직회의 구성에 대하여는 별도의 규정이 존재하지 아니하는데 A종교단체총회 E과 A종교단체총회 G 모두 제직회는 담임목사, 장로, 권사, 집사로 구성되는 사실이 인정되기는 하나 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 결의 당시 제직회나 공동의회를 소집한 사실이 없었다거나, 그 결의에 다른 하자가 있었다는 사실을 인정하기에는 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다[한편, 갑 제4호증의 6의 기재에 의하면 이 사건 결의가 있기 약 3개월 전인 2010. 6. 16.경 원고의 정관(근저당권자 주식회사 N으로 된 근저당권설정등기신청 시 첨부했던 정관) 제11조에서는 제직회는 당회원과 안수집사를 합하여 제직회를 조직하나, 제직회 사무를 효율적으로 처리하기 위하여 본 교회 시무 교역자와 무임장로와 권리, 서리집사를 포함하여 조직한다고 규정하고 있어 원고의 주장과 같은 숫자가 모두 제직회의 구성원에 포함된다고 보기에 어려움이 보인다].

바. 소결론

앞서 본 바와 같이 이 사건 선행 근저당권설정등기가 무효라는 원고의 주장은 모두 이유 없으므로, 이 사건 선행 근저당권설정등기가 무효임을 전제로 한 이 사건 청구도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 한다.

재판장판사노진영

판사김지영

판사이태호

별지