

의정부지방법원 2019. 8. 23 선고 2018가단131902 판결 [가등기에 기한 소유권이전등기청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 차경남

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 (유한) 해송

담당변호사 박관우

변론 종결 2019. 7. 5

판결 선고 2019. 8. 23

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2015.6. 12. 접수
제78283호 매매예약 가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 남양주시 C 토지 일대 8,976㎡에 공동주택 신축사업을 목적으로 2015. 9.14.

창립총회를 개최하고 2015. 12. 23. 관할관청으로부터 조합설립인가를 받은 지역주 택조합이다.

나. 원고는 2015. 6. 5. 피고(당시에는 피고가 설립인가를 받기 전이었으므로 피고의 호칭이 '가칭') D지역주택조합추진위원회(였다)와 사이에 피고의 사업부지 내에 있는 피 고 소유의 별지 목록 기재 부동산에 대하여 100,000,000원에 매수하기로 하는 매매예 약계약(이하'이 사건 매매예약계약'라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 하여 2015. 6. 12. 접수 제78283호로 소유권이전청구권가등기를 마치고, 2015. 6. 16. 피고 의 당시 대표자였던 E 명의 계좌로 100,000,000원을 입금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 4호증(가지번호 포함),을 제1내지 3호증의 각 기재,증인 E의 증언,변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 이 사건 매매예약계약에 따라 매매예약완결권을 가지는데 이 사건 소장부 본의 송달로 매매예약완결의 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 이 사건 소장부분 송달일자 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전 의 본등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는,① 원고가 별지 목록 기재 부동산에 대한 진정한 매매예약 권리자가 아니라 피고의 과거 조합장이었던 던의 부탁으로 명의만 빌려준 것이어서 이 사건 매매예약은 무효이고,② 설령 이 사건 매매예약이 통정허위표시가 아니라 하더라도 원고가 위 매매예약대금을 피고의 과거

조합장 개인에게 지급한 것은 피고와 무 관하며,③ 설령 피고의 과거 조합장의 위 매매예약대금 수령행위가 피고에 대하여 표 현대리 등으로 유효하다 하더라도 이 사건 매매예약계약은 E가 피고의 사업에 필수적 인 사업부지인 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고의 총회 결의 없이 체결한 것으로무효이므로 어느 모로 보나 이 사건 매매예약은 효력이 없어 원고의 청구에 응할 의무 가없다고 주장한다.

나. 판단

살피건대,이 사건 매매예약이 통정허위표시라는 사실에 대하여는 이를 인정할 만한 증거가 없고, 증인 E의 증언에 의하면, 원고가 위 매매예약대금을 입금한 계좌는E 명의로 되어 있으나 피고의 사업을 위하여 사용하던 계좌였던 사실이 인정되므로 원고의 위 매매예약대금은 피고에게 지급된 것으로 인정된다.

그러나 별지 목록 기재 부동산은 피고의 사업부지로서 조합원 전원의 총유에 속하므로, 총유물의 관리 및 처 분에 관하여 주택조합의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따르고, 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 조합원 총회의 결의에 의하여야 하며,그와 같은 절차를 거치 지않은 행위는 무효인데(대법원 2007. 12. 13. 선고 2005다52214판결 등 참조),앞서 든 각 증거에 의하면 이 사건 매매예약 체결 당시 피고의 조합원 총회에서 위 매매예 약 체결에 관한 의결을 거치지 않은 사실이 인정되므로,특별한 사정이 없는 한 이 사 건 매매예약은 무효라고 할 것이다.

따라서 이 사건 매매예약이 유효함을 전제로 한 원고의 청구는 나머지 점에 대하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3.결 론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 조수연

별지