

의정부지방법원 2020. 5. 19 선고 2019나212656 판결 [가등기에 기한 소유권이전등기청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 차경남

피고, 피항소인 B지역주택조합

변론 종결 2020. 4. 14.

판결 선고 2020. 5. 19.

제 1 심판결 의정부지방법원 2019. 8. 23. 선고 2018가단131902 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소2015. 6. 12. 접수 제78283호 매매예약 가등기에 기한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

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 지역주택조합이다.

나. 원고는 2015. 6. 5. 피고(당시에는 피고가 설립인가를 받기 전이었으므로 피고의 호칭이 가칭 'D지역주택조합추진위원회'였다)와 사이에 피고의 사업부지 내에 있는 피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 원고가 100,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2015. 6. 12. 접수 제78283호로 이 사건 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 마치고, 2015. 6. 16. 피고의 당시 대표자였던 E 명의 계좌로 위 약정한 100,000,000원을 입금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 증인 E의 증언, 변론전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고가 이 사건 소장 부분 송달일자 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구함에 대하여, 피고는, ① 원고가 이 사건 부동산에 대한 진정한 매매예약 권리자가 아니라 피고의 과거 조합장이었던 E의 부탁으로 명의만 빌려준 것이어서 이 사건 매매예약은 무효이고, ② 설령 이 사건 매매예약이 통정허위표시가 아니라하더라도 원고가 위 매매예약대금을 피고의 과거 조합장 개인에게 지급한 것은 피고와 무관하며, ③ 설령 피고의 과거 조합장이 위 매매예약대금을 수령한 행위가 피고에 대한 표현대리 등으로 유효하다 하더라도 이 사건 매매예약은 E가 피고의 사업에 필수적인 사업부지인 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고의 총회 결의 없이 체결한 것으로서 무효이므로 어느 모로 보나 위 매매예약은 효력이 없어 원고의 청구에 응할 의무가 없다고 주장한다.

나. 판단

(1) 이 사건 매매예약이 통정허위표시라는 사실에 대하여는 이를 인정할 만한 증거가 없고, 증인 E의 증언에 의하면, 원고가 위 매매예약대금을 입금한 계좌는 E 명의 로 되어 있으나 피고의 사업을 위하여 사용하던 계좌였던 사실이 인정되므로 원고의 위 매매예약대금은 피고에게 지급된 것으로 인정된다.

(2) 다음으로 이 사건 매매예약이 피고의 총회 결의 없이 체결된 것으로 무효라는 피고의 주장에 관하여 본다.

이 사건 부동산은 피고가 사업부지 지상에 신축한 공동주택으로서, 피고 조합원전원의 총유에 속한다 할 것이므로, 관련 법리에 따라 총유물의 관리 및 처분에 관하여 주택조합의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따르고, 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 조합원 총회의 결의에 의하여야 하며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효라 할 것이나(대법원 2007. 12. 13. 선고 2005다52214 판결 등 참조), 강제5 내지 7호증의 각 기재, 증인 E의 증언에 변론의 전취지를 종합하면, 피고 조합의 정관에서는 피고 조합의 설립추진위에서 조합원 모집 및 토지매입작업을 위하여 집행한 사업비 및 각종 계약에 대해 조합원이 이의를 제기할 수 없고, 설립 이후 기 집행한 일체의 자금을 승계하도록 규정하고 있는 사실, 피고 조합의 설립추진위는 위 사업자금 마련을 위해 이 사건 매매예약을 체결한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 매매예약은 그 체결에 관하여 피고 조합원 총회의 결의가 없었다 하더라도 위 정관 규정에 의해 유효하다 할 것이므로, 그 효력을 다투는 피고의 주장은 이유 없다.

(3) 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 매매예약완결의 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고에게 위 소유권이전등기를 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이흥권, 판사 이효두, 판사 박이규

별지

목 록

1동의 건물의 표시

경기도 남양주시

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 다세대주택 및 근린생활시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 제2층 호 43.92㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주군 대 364㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 364분의 29.25

-이 상-