

서울고등법원

제 21 민사부

판 결

사 건 2022나2004616 소유권이전등기말소

원고, 피항소인 A종친회

소송대리인 법무법인 아테나 담당변호사 윤승진

법무법인 화현 담당변호사 성낙송, 전창은

피고, 항소인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F
6. G

피고들 소송대리인 법무법인 참본 담당변호사 이한주, 목동호

법무법인 다전 담당변호사 홍용건, 조영훈

제 1 심 판 결 서울동부지방법원 2022. 1. 14. 선고 2019가합111408 판결

변 론 종 결 2022. 7. 21.

판 결 선 고 2022. 8. 25.

1. 제1심판결 중 피고 B 패소 부분 및 피고 C, D, E, F, G에 대한 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 각 기각한다.
2. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

별지 목록 '부동산의 표시'란 기재 각 부동산에 관하여, 같은 목록 '피고'란 기재 해당 피고들은 같은 목록 '말소등기의 상대방'란 기재 사람들에게, 같은 목록 '등기내역'란 기재와 같이 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 항소취지

주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결의 이유 중 제1항과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 4쪽 15, 16행의 "현재 또는 과거의 등기명의인들이며, L종친회(이하 '이 사건 종친회')는 원고의 상위 종중이다."를 "현재 또는 과거의 등기명의인들이다."로 고친다.

○ 제1심판결 4쪽 아래에서 4행부터 6쪽 아래에서 2행까지를 다음과 같이 고친다.

"1) 원고는 광주시 M 임야 58,116㎡(이하 '광주시 AK동' 기재를 생략한다)를 소유하

고 있었는데, M 임야 58,116㎡는 2007. 5. 10. 분할되어 M 임야 53,305㎡, N 임야 4,811㎡가 되고, N 임야 4,811㎡는 등록전환되어 O 임야 4,839㎡가 되었다.

O 임야 4,839㎡는 그 무렵 분할되어 O 임야 2,212㎡, Y 임야 245㎡, Z 임야 73㎡, AA 임야 57㎡, AB 임야 1,666㎡, AC 임야 586㎡로 되었다.

2) R은 종종 회장으로서 원고를 대표하여 2007. 7. 5. 피고 B과 O 임야 2,212㎡, Y 임야 245㎡, Z 임야 73㎡, AA 임야 57㎡, AC 임야 586㎡(면적 합계 3,173㎡, 이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

이 사건 매매계약에 의하면, 매수인인 피고 B이 이 사건 각 토지의 매매로 인한 양도소득세 이외의 세금(개발부담금 포함)을 부담하고(제4조), 매수인인 피고 B은 매도인인 원고를 상대로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없으며(제5조), 피고 B이 원고로 하여금 AL 임야를 자유롭게 도로로 사용할 수 있도록 해 주고(제6조), 특약사항으로 AA 도로는 공동으로 사용한다고 규정되어 있다(갑 제2호증의 2).

3) 피고 B은 2007. 7. 6. 원고로부터 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 O 임야 2,212㎡, AA 임야 57㎡, AC 임야 586㎡에 관하여, 2009. 4. 3. Y 임야 245㎡, Z 임야 73㎡에 관하여 각 소유권이전등기를 경료받았다(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다. 별지 목록 순번 1 내지 5의 각 1 기재와 같다).

4) O 임야 2,212㎡는 2011. 7. 13. 분할되어 O 임야 1,197㎡, AD 임야 33㎡, AE 임야 1㎡, AF 임야 121㎡, AG 임야 614㎡, AH 임야 246㎡가 되었다. 또한, 같은 날 Y 임야 245㎡가 분할되어 Y 임야 166㎡, AI 임야 79㎡로 되었고, Z 임야 73㎡도 분할되어 Z 임야 23㎡, AJ 임야 50㎡가 되었다.

피고 B은 2015. 2. 3. 피고 C, D, E, F에게 아래 표 해당 부분 기재와 같이 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 피고 D은 2015. 4. 3. 피고 G에게 아래 표 해당 부분 기재와 같이 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다(별지 목록 순번 1 내지 5의 각 1을 제외한 나머지 기재와 같다).

[부동산별 소유권이전등기 내역]

부동산		매도인	매수인	등기원인 및 접수		
지번	지분			매매일자	등기접수일	접수번호
O 임야 1,197m ²	1,197분의 813	B	C	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8294호
	1,197분의 384	B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
Y 임야 166m ²	166분의 146	B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
	166분의 20	B	E	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8296호
Z 임야 23m ²	23분의 9	B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8292호
	23분의 14	B	E	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8296호
AA 임야 57m ²		B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8293호
AD 임야 33m ²		B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
AE 임야 1m ²		B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
AF 임야 121m ²	121분의 73	B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8292호
	121분의 37	B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
	121분의 11	B	E	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8296호
AG 임야 614m ²	614분의 598	B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8292호
	614분의 16	B	D	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8295호
		D	G	2015. 4. 2.	2015. 4. 3.	제24949호
AH	246분의 80	B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8292호

부동산		매도인	매수인	등기원인 및 접수		
지번	지분			매매일자	등기접수일	접수번호
임야 246㎡	246분의 166	B	E	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8296호
AI 임야 79㎡		B	E	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8296호
AJ 임야 50㎡		B	F	2014. 12. 10.	2015. 2. 3.	제8292호

5) Y 임야 166㎡는 2020. 2.경 분할되어 Y 임야 141㎡, AM 임야 25㎡가 되었다."

2. 본안전 항변에 관한 판단

이 법원이 적을 이유는 제1심판결의 이유 중 제2항과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 본안에 관한 판단

가. 대표권 흠결 등으로 인한 매매계약 무효 주장에 대한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

가) 종종 총회를 개최함에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 족보 등에 의하여 소집통지 대상이 되는 종종원의 범위를 확정된 후 국내에 거주하고 소재가 분명하여 통지가 가능한 모든 종종원에게 개별적으로 소집통지를 함으로써 각자가 회의와 토의 및 의결에 참가할 수 있는 기회를 주어야 하므로, 일부 종종원에 대한 소집통지 없이 개최된 종종 총회에서의 결의는 그 효력이 없다(대법원 1994. 6. 14. 선고 93다45015 판결 등 참조).

종중이란 공동선조의 분묘수호와 제사 및 종원 상호간의 친목 등을 목적으로 하여 구성되는 자연발생적인 종족집단이므로, 종중의 이러한 목적과 본질에 비추어 볼 때 공동선조와 성과 본을 같이 하는 후손은 성별의 구별 없이 성년이 되면 당연히 그 구성원이 된다고 보는 것이 조리에 합당하다(대법원 2005. 7. 21. 선고 2002다1178 전원

합의체 판결 참조). 따라서 위 전원합의체 판결이 선고된 2005. 7. 21. 이후에는 공동 선조의 자손인 성년 여자도 종중원이라고 할 것이므로, 위 판결 선고 이후에 개최된 종중 총회 당시 남자 종중원들에게만 소집통지를 하고 여자 종중원들에게 소집통지를 하지 않은 경우 그 종중 총회에서의 결의는 무효이다(대법원 2007. 9. 6. 선고 2007다 34982 판결, 대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다8898 판결 참조).

나) 원고가 위 전원합의체 판결 선고 이후인 2006. 8. 18. 이 사건 임시총회를 개최함에 있어 소재파악 및 연락 가능한 성년의 여자 종중원들에게 소집통지를 하지 아니하였음은 앞에서 인정한 바와 같다. 따라서 R을 원고의 회장으로 선임한 이 사건 결의는 총회 소집절차에 중대한 하자가 있어 무효이고, 결국 R은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고를 대표하여 위 계약을 체결할 수 있는 권한이 없었으므로, 이 사건 매매계약은 대표권 없는 자에 의하여 체결된 것으로서 무효이다.

그렇다면 이 사건 각 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 마쳐진 피고 B 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 이에 기초하여 순차적으로 마쳐진 나머지 피고들 명의의 각 소유권이전등기 역시 모두 원인무효의 등기에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 청구취지 기재와 같이 이 사건 각 부동산 중 해당 부분에 관하여 마쳐진 피고들 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고들의 항변에 대한 판단

가) 피고들은, 피고 B이 2007. 7. 6. 및 2009. 4. 3. 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마치고 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의로 과실 없이 점유를 개시하였으며, 나머지 피고들은 피고 B으로부터 등기 및 점유

를 승계하여 2007. 7. 6. 및 2009. 4. 3.로부터 각 10년이 경과한 때에 등기부취득시효가 완성되었으므로, 이 사건 각 부동산에 관한 피고들 명의의 소유권이전등기는 모두 실체관계에 부합하는 등기에 해당한다는 취지로 주장한다.

나) 등기부취득시효가 인정하려면 점유의 개시에 과실이 없어야 하고 무과실에 관한 증명책임은 시효취득을 주장하는 사람에게 있다(대법원 2017. 12. 13. 선고 2016다248424 판결 참조). 부동산을 매수하는 사람은 매도인에게 그 부동산을 처분할 권한이 있는지 여부를 알아보아야 하는 것이 원칙이고, 이를 조사하였더라면 무권리자임을 알 수 있었을 때에는 과실이 있다고 보아야 할 것이나, 매도인이 등기부상의 명의인과 동일인인 경우에는 등기부상 매도인 명의를 의심할 만한 특별한 사정이 없는 한 등기부의 기재가 유효한 것으로 믿고 그 부동산을 매수한 사람에게 과실이 있다고 할 수는 없다(대법원 2004. 5. 14. 선고 2002다26696 판결 참조).

제1심 및 당심에서 적법하게 채택하여 조사한 증거들, 특히 아래에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 피고 B은 2007. 7. 6. 및 2009. 4. 3. 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마치고 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의로 과실 없이 점유를 개시하였다고 봄이 타당하다.

① 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 등기부상 이 사건 각 토지의 소유자로 등재되어 있었다.

민법 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있고, 구 부동산등기법(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제30조는 종중에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 해당 종중을 등기관리자 또

는 등기의무자로 하도록 규정하고 있으며, 구 부동산등기규칙(2011. 9. 28. 대법원규칙 제2356호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제56조는 법 제30조에 의한 등기를 신청함에는 '정관 기타의 규약, 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면, 민법 제276조 제1항의 결의서, 대표자 또는 관리인의 주민등록표등본'을 첨부하도록 규정하고 있다.

어느 부동산에 관하여 등기가 경료되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정되는바(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다 72029 판결 참조), 피고 B은 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 각 소유권이전등기 절차를 경료할 무렵 원고로부터 종종 소유 부동산의 거래에 필요한 제반 서류들을 건네받아 직접 또는 법무사 W을 통하여 확인하는 방법으로 R이 원고의 대표자인 회장의 지위에 있는지 여부 및 원고가 민법 제276조 제1항에서 정한 결의를 거쳤는지 여부 등을 조사하였다고 봄이 타당하다.

② 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 R은 원고의 대표자로서 다수의 행정업무를 원만히 처리하였고, 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 과정에서 이러한 사정을 알고 있었으며, R에게 원고의 대표자 자격이 있음을 신뢰하였다고 봄이 타당하다.

㉠ R은 원고의 대표자로서 이 사건 각 토지에 관하여 임야분할, 등록전환, 토지분할 등 신청을 하였는데, 광주시장은 2007. 5.경 해당 지적공부를 정리하여 토지표시 변경 사항에 대하여는 지적법에 따라 등기소로 등기촉탁하였고(갑 제27호증), 이에 따라 원고와 피고 B 사이에 2007. 7. 5. 이 사건 매매계약이 체결되었다.

㉡ 피고 B과 원고의 대표자 R은 공동으로 토지거래허가 신청을 하여 광주시장으로부터 2007. 6. 5. 이 사건 각 토지 중 O 임야 및 AA 임야에 관하여, 2009. 1. 9. 이 사건 각 토지 중 Y 임야 및 Z 임야에 관하여 각 토지거래허가를 받았다(갑 제39호

증, 제1심의 광주시장에 대한 2020. 7. 14.자 사실조회회신 결과).

③ 부동산 매수인이 위 법령에 정한 제반 서류를 확인하고 적법하게 등기신청에 나아간 이상, 그로 하여금 종원 명부, 종중 총회 소집절차의 적법성, 종중 회의록, 종중 총회 참석자 명단 등을 일일이 대조하여 그 진실성(즉, 종중 총회가 적법한 소집권자에 의하여 소집되었는지, 종원들이 빠짐없이 반영되어 종원 명부가 작성되고 해당 종원들에게 적법한 소집통지가 이루어졌는지, 안건에 관하여 의사정족수 및 의결정족수가 제대로 충족되었는지 등)까지 확인하도록 요구하는 것은 부동산 매매거래 현실에 비추어 볼 때 현저히 곤란하거나 불가능하다.

예컨대, 종중의 규약이나 관행에 의하여 매년 일정한 날에 일정한 장소에서 정기적으로 종중원들이 집합하여 종중의 대소사를 처리하기로 되어 있는 경우에는 종중 총회 소집절차가 필요하지 아니한바(대법원 2007. 9. 6. 선고 2007다34982 판결 참조), 제3자 입장에서 종중 총회의 절차적 적법성 여부를 쉽게 판단하기 어렵다.

④ 피고 B에게 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 종중 총회의 소집절차가 위법하여 R을 대표자로 선임한 이 사건 결의에 하자가 있다고 의심할 만한 특별한 사정이 있었다고 보이지도 아니한다.

㉠ 피고 B은 원고의 종중원이 아니고, 이 사건 매매계약의 체결 외에 별다른 친분관계가 없는바, 원고의 종중 업무에 관하여 그 경과를 직접 확인할 수 없다.

㉡ 앞에서 본 바와 같이 M 임야 58,116㎡가 2007. 5. 10. 분할되어 M 임야 53,305㎡, N 임야 4,811㎡가 되었고, 이 사건 각 토지는 N 임야 4,811㎡를 모토지로 한다.

R은 당시 원고를 대표하여 이 사건 매매계약 체결일(2007. 7. 5.)과 근접한 시점인

2007. 8. 14. AN에게 M 임야 53,305㎡ 중 1,455평을 평당 47만 원에, 2007. 8. 14. AO에게 M 임야 53,305㎡ 중 485평을 평당 47만 원에, 2008. 9. 30. AP에게 M 임야 중 일부를 포함하여 2,800평을 평당 45만 원에 각 매도하였는바, 당시 위 각 매매계약의 체결을 둘러싸고 당시 R의 대표 자격에 관하여 아무런 이의제기가 이루어진 바 없다.

㉔ 원고는 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 각 토지를 4억 9,110만 원에 양도하였음을 전제로, 2007. 9. 28. 과세관청에 양도소득세를 신고·납부하기까지 하였다.

㉕ 원고는 이 사건 매매계약에 정한 매매대금이 4억 9,110만 원이라고 주장한다. 그런데 앞에서 본 증거들, 특히 을가 제12 내지 15호증의 각 기재, 제1심외 동수원 세무서장에 대한 2020. 6. 22.자 과세정보회신 결과(피고 B이 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 지급한 대금이 약 10억 원 상당이라는 내용이다)와 변론 전체의 취지에 비추어 볼 때, 피고 B은 이 사건 매매계약에 따라 적어도 위 4억 9,110만 원을 지급하였다고 봄이 타당하다.

피고 B은 원고에게 매매대금을 전액 지급한 것으로 보이고, 그 무렵 원고로부터 아무런 이의제기 없이 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기를 경료받았다.

⑤ 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고로부터 종원 명부가 첨부된 종중 규약(갑 제38호증) 및 종중 총회 또는 임원회 결의서를 제공받았는바, 그 기재내용에 비추어 이 사건 결의 등에 소집절차에 중대한 하자가 있음을 알았거나 알 수 있었다고 주장한다.

이 사건 변론종결일 현재 이 사건 각 토지에 관한 등기신청서 및 그 부속서류는 보존기간 경과로 폐기되어 존재하지 아니하나(을 제38호증), 피고 B이 이 사건 각 토지

에 관한 토지거래허가 또는 건축허가(개발행위허가) 신청 과정에서 관할 관청에 종원 명부가 첨부된 종중 규약 등의 서류를 제출하였다(갑 제42, 43호증).

그러나 ㉠ 공동 선조의 자손인 성년 여자도 종중원에 해당한다는 대법원 2002다 1178 전원합의체 판결의 선고일(2005. 7. 21.) 이후로서, 2006. 8. 18. 이래로 수회 개정되어 시행된 원고의 종중 규약 제12조는 총회는 종중원으로 구성하되, 종중원은 H의 후손 AQ의 직계후손으로 본회에 등록된 만 20세 이상 호주 및 세대의 주를 겸한 자로 한다고 규정하고 있을 뿐, 구체적으로 특정하여 '여자 종중원'을 배제하고 있지 아니한 바, 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 구체적으로 여자 종중원에 대한 소집절차를 거치지 않았을 것이라고 의심하기 어렵고, ㉡ 위 종중 규약에 첨부된 종원 명부에는 항렬과 성명만이 기재되어 있을 뿐, 성별이 구분되어 있지 아니한 점(갑 제 38호증, 8쪽) 등에 비추어 볼 때, 피고 B이 위 서류들의 기재만으로 이 사건 결의 등에 소집절차에 중대한 하자가 있음을 알았거나 알 수 있었다고 보기 어렵다.

㉢ 아래와 같은 경위를 고려하여 보면, 원고는 이 사건 매매계약 체결일(2007. 7. 5.)로부터 10년 이상 경과한 후인 2018. 3. 1. 과세관청으로부터 양도소득세 등 부과처분을 고지받게 되자, 그 과정에서 이 사건 결의의 하자를 뒤늦게 문제삼는 것으로 보인다.

㉣ 동수원세무서장은 2017. 9. 4.부터 2017. 9. 23.까지 피고 B에 대하여 세무조사를 실시한 결과 원고가 이 사건 각 토지를 약 10억 원 상당에 양도하였음을 확인하였고, 성북세무서장은 원고가 매매계약서를 허위로 작성하는 등 부정한 방법으로 양도소득세를 과소신고하였다고 보아, 2018. 3. 1. 원고에게 2007년 귀속 양도소득세 611,163,140원 및 개인지방소득세 61,116,310원을 경정·고지하였다(을가 제15, 16호증).

원고는 2019. 8. 14. 성북세무서장을 상대로 양도소득세 등 부과처분 취소의 소를 제기하였으나, 항소심, 상고심을 거쳐 2022. 5. 13. 원고 패소 판결이 확정되었다(서울행정법원 2019구합76511호, 서울고등법원 2020누64257호, 대법원 2022두33453호).

㉞ 원고의 종원인 AR은 2018. 11. 14. 당시 R 등을 상대로 직무집행정지 가처분 및 직무대행자선임 신청을 하여 2019. 3. 18. 인용결정을 받았고(서울북부지방법원 2018카합20364호), 회장 직무대행자의 주도로 2019. 6. 30. 원고의 임시총회가 개최되었으나 R이 다시 회장으로 선임되었다(갑 제3호증).

AN은 2014. 8. 14. 원고를 상대로 위 매매계약의 무효로 인한 매매대금반환 청구를 하였고(수원지방법원 성남지원 2014가합205320호), 항소심에서 예비적으로 위 매매계약에 따른 소유권이전등기절차의 이행 청구를 추가하였는데, 2018. 12. 7. 항소심에서 위 예비적 청구가 인용되었고(서울고등법원 2017나2036138호), 위 항소심 판결은 상고심을 거쳐 2019. 4. 24. 그대로 확정되었다(대법원 2019다205640호, 을가 제5, 9호증). 원고는 위 항소심 계속 중 소송 외에서 내부적으로 R 등의 대표자 자격이 문제되고 있었음에도 위 항소심에서 이 사건 결의의 하자를 내세워 매매계약의 효력에 관하여 다투지는 아니하였다.

㉟ 원고는 2019. 9. 11.에서야 이 사건 소를 제기함으로써 이 사건 결의의 하자를 이유로 이 사건 매매계약의 무효를 주장하였고, 여자 종중원인 V은 이 사건 소 제기 이후인 2020. 3. 2.에서야 서울북부지방법원 2020가합21453호로 이 사건 결의에 대한 총회결의무효확인의 소를 제기하였다.

㊱ 원고 또한 당심에 이르기까지 피고 B이 세무당국에 이 사건 매매계약의 매매대금에 관하여 허위신고를 하여 원고에게 막대한 피해를 입혔기 때문에 이 사건 매

매계약이 추인되지 못하였다는 취지로 이 사건 경위를 설명하고 있다(원고 제출의 2022. 4. 21.자 답변서 6쪽 참조. 그러나 앞에서 본 바와 같이 원고가 2019. 8. 14. 성북세무서장을 상대로 양도소득세등부과처분취소의 소를 제기하였으나, 2022. 5. 13. 원고 패소 판결이 확정되었다).

다) 그렇다면 피고 B이 2007. 7. 6. 및 2009. 4. 3. 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마치고 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의로 과실 없이 점유를 개시하였으며, 피고 B 또는 나머지 피고들이 피고 B으로부터 등기 및 점유를 승계하여 2007. 7. 6. 및 2009. 4. 3.로부터 각 10년이 경과한 때에 등기부취득시효가 완성되었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 각 부동산에 관한 피고들 명의의 소유권이전등기는 모두 실체관계에 부합하는 등기에 해당하고, 이를 지적하는 피고들의 주장은 이유 있다.

나. 매매계약의 해제 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

피고 B은 이 사건 매매계약서 제6조에서 정한 AL 소재 도로개설 등 의무를 이행하지 아니하고, 특약사항으로 정한 AA 소재 도로제공 의무를 위반하여 2015년경 이 사건 각 토지 중 일부를 제3자들에게 매도하였는바, 원고가 피고 B의 이러한 채무불이행을 이유로 이 사건 2022. 5. 31.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

2) 판단

채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어

필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고, 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다 22948 판결 참조).

제1심 및 당심이 적법하게 채택하여 조사한 증거들, 특히 갑 제1호증의 4, 갑 제2호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 볼 때, 이 사건 매매계약서 제6조 및 특약에서 정한 도로개설 등 또는 도로제공 의무가 이 사건 매매계약의 주된 채무라고 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 앞에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에 의하면, 피고 B은 원고로 하여금 'AL 임야'를 자유롭게 도로로 사용할 수 있도록 해 주고(제6조), 특약사항으로 'AA 도로'는 공동으로 사용한다고 규정되어 있다(갑 제2호증의 2).

원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B이 향후 AL 임야를 매입하여 새로이 진입로를 확보하고, AA 임야에도 새로이 도로를 개설할 예정인데, 이를 원고로 하여금 사용할 수 있게 하여주겠다고 약속한 것이라고 주장하나(원고 제출의 2022. 5. 31.자 준비서면 17쪽), 이 사건 매매계약서에는 도로개설 등 또는 도로제공 의무의 구체적인 이행기, 이행방법, 불이행시 조치 등에 관하여 아무런 기재가 없다.

② 원고는 2007. 7. 5. 피고 B과 이 사건 매매계약을 체결하였고, 2007. 7. 6. 및

2009. 4. 3. 피고 B에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 한편, 피고 B은 2014. 12. 10. 피고 F과 AA 임야 57㎡에 관하여 매매계약을 체결하고, 2015. 2. 3. 피고 F에게 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

그런데 원고가 이 사건 각 토지에 관한 최종 소유권이전등기를 마친 이후 약 5년 10개월이 경과하도록 피고 B에 대하여 도로개설 등 또는 도로제공 의무를 제대로 이행할 것을 요구하였다고 볼 만한 아무런 자료가 제출된 바 없다.

③ 원고는 2019. 9. 11. 이 사건 소를 제기하였는데, 제1심에서 이 사건 매매계약 체결 당시 R에게 대표자 자격이 없었고, 민법 제276조 제1항에서 정한 결의가 흠결되었음을 이유로 이 사건 매매계약이 무효임을 주장하였을 뿐 이 사건 매매계약에 대한 해제 주장을 하지 아니하다가, 당심 제3회 변론기일에 이르러서야 이 사건 매매계약에 대한 해제 주장을 하였다[원고는 제1심에서 피고 B이 도로개설 의무를 이행하지 아니한 채 2015년경 이 사건 각 토지에 속하는 토지를 매도하였으므로 손해배상책임을 져야 한다고 주장하였을 뿐이다(원고 제출의 2020. 5. 13.자 준비서면 8쪽 참조)].

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하고, 피고 C, D, E, F, G에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 위 피고들의 항소를 받아들여 제1심판결 중 피고 B 패소 부분 및 피고 C, D, E, F, G에 대한 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 대한 원고의 청구를 각 기각한다.

재판장 판사 홍승면

판사 이재신

판사 김영현

부동산의 권리 내역

번호	피고	부동산의 표시	등기내역 (수원지방법원 성남지원 광주등기소)		말소등기의 상대방
			접수일자	접수번호	
1-1	B	광주시 O 임야 2,212㎡	2007. 7. 6.	제41538호	원고
1-2	C	O 임야 1,197㎡ 중 1,197분의 813 지분	2015. 2. 3.	제8294호	B
1-3	D	O 임야 1,197㎡ 중 1,197분의 384 지분	2015. 2. 3.	제8295호	B
1-4	G	O 임야 1,197㎡ 중 1,197분의 384 지분	2015. 4. 3.	제24949호	D
2-1	B	Y 임야 245㎡	2009. 4. 3.	제17229호	원고
2-2	D	Y 임야 166㎡ 중 166분의 146 지분	2015. 2. 3.	제8295호	B
2-3	E	Y 임야 166㎡ 중 166분의 20 지분	2015. 2. 3.	제8296호	B
2-4	G	Y 임야 166㎡ 중 166분의 146 지분	2015. 4. 3.	제24949호	D
3-1	B	Z 임야 73㎡	2009. 4. 3.	제17229호	원고
3-2	F	Z 임야 23㎡ 중 23분의 9 지분	2015. 2. 3.	제8292호	B
3-3	E	Z 임야 23㎡ 중 23분의 14 지분	2015. 2. 3.	제8296호	B
4-1	B	AA 임야 57㎡	2007. 7. 6.	제41538호	원고
4-2	F	AA 임야 57㎡	2015. 2. 3.	제8293호	B
5	B	AC 임야 586㎡	2007. 7. 6.	제41538호	원고
6-1	D	AD 임야 33㎡	2015. 2. 3.	제8295호	B
6-2	G	AD 임야 33㎡	2015. 4. 3.	제24949호	D
7-1	D	AE 임야 1㎡	2015. 2. 3.	제8295호	B
7-2	G	AE 임야 1㎡	2015. 4. 3.	제24949호	D

번호	피고	부동산의 표시	등 기 내 역 (수원지방법원 성남지원 광주등기소)		말소등기의 상대방
			접수일자	접수번호	
8-1	F	AF 임야 121m ² 중 121분의 73 지분	2015. 2. 3.	제8292호	B
8-2	D	AF 임야 121m ² 중 121분의 37 지분	2015. 2. 3.	제8295호	B
8-3	E	AF 임야 121m ² 중 121분의 11 지분	2015. 2. 3.	제8296호	B
9-1	F	AG 임야 614m ² 중 614분의 598 지분	2015. 2. 3.	제8292호	B
9-2	D	AG 임야 614m ² 중 614분의 16 지분	2015. 2. 3.	제8295호	B
9-3	G	AG 임야 614m ² 중 614분의 16 지분	2015. 4. 3.	제24949호	D
10-1	F	AH 임야 246m ² 중 246분의 80 지분	2015. 2. 3.	제8292호	B
10-2	E	AH 임야 246m ² 중 246분의 166 지분	2015. 2. 3.	제8296호	B
11	E	AI 임야 79m ²	2015. 2. 3.	제8296호	B
12	F	AJ 임야 50m ²	2015. 2. 3.	제8292호	B