

수원지방법원 성남지원 2022. 1. 14 선고 2021가단206263 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의
소]

전 문

원고(반소피고)

AAAAAAAAAAAA

피고(반소원고)

대한민국 외 5명

변 론 종 결

2021. 12. 3.

판 결 선 고

2022. 1. 14

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) BBBBBB는 ○○시 □□읍 ◇◇리 xxxx-xx 임야 xxx㎡ 중 xxx,xxx분의 xxxx.x
지분에 관하여 ○○지방법원 □□지원 ◇◇등기소 20xx. x. xx. 접수 제xxxxx호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 CCC은

1) 가.항 기재 토지 중 xxx,xxx.x분의 xxx,xxx.x 지분에 관하여 같은 등기소 20xx. xx. xx. 접수

제xxxxxx호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를,

2) 가.항 기재 토지 중 xxx,xxx분의 xxxx.x 지분에 관하여 같은 등기소 20xx. xx. xx. 접수

제xxxxxx호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를

각 이행하고,

다. 피고 대한민국은 나.의 1)항 기재 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하고,

라. 피고 DD시, EE시는 나.의 1), 2)항 기재 각 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 각 승낙의

의사표시를 하고,

마. 피고 FFFF FFFFF는 가.항 기재 토지에 관하여 같은 등기소 20xx. xx. xx. 접수 제xxxxxx호로 마친

근저당권설정등기와 같은 등기소 20xx. xx. xx. 접수 제xxxxxx호로 마친 지상권설정등기의 각

말소등기절차를 이행하라.

2. 피고(반소원고) 주식회사 BBBBBB의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 BBBBBB 사이에 생긴 부분은 본소,

반소를 통틀어 피고(반소원고) 주식회사 BBBBBB가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 CCC,

대한민국, DD시, EE시, FFFF FFFFF 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고(반소원고) 주식회사 BBBBBB(이하 ‘피고 회사’라 한다)가 주문 제1의 가.항 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행함과 동시에 피고 회사에 x억 원 및 이에 대하여 20xx. x. xx.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 신라 AA공 김자수를 중시조로 하여 형성된 종중으로, GGG은 20xx. xx. xx.경 원고의 회장으로 선출되어 재직하여 왔다. 원고는 20xx. xx. xx. 정기총회를 개최하여 회장 GGG 및 GGG이 선임한 이사를 각 해임하는 결의를 하였고(이하 ‘이 사건 결의’라 한다), 20xx. xx. xx. 정기총회를 개최하여 HHH을 회장으로 선출하였다. 원고 종헌에 의하면, 원고 재산 처분을 위하여는 이사회결의가 필요하고(제16조 제4항), 원고의 이사 등 임원은 회장이 지명하여 총회의 확인을 받되, 부득이한 경우 총회의 위임을 받아 회장이 임명할 수 있다(제7조 제2항).

나. GGG은 원고 회장에서 해임된 이후인 20xx. x. xx.경 원고를 대표하여 피고 회사와 ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 약 xxx,xxx평 중 xx,xxx평을 피고에게 xx억 원에 매도하고(계약금 x억 원, 잔금 xx억 원), 잔금 xx억 원은 개발행위 허가 후 순차 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 제1 매매계약’이라 한다). GGG 측이 그 무렵 피고회사에 전달한 원고 종중의 20xx. xx. xx.자 이사회결의서에는 ‘GGG 및 이사들(III, KKK, LLL, JJJ, MMM, NNN, OOO, PPP, QQQ, RRR)이 DD시 오포읍 신현리 산xxx-x 임야 xxx,xxx평 중 xx,xxx평을 피고 회사에 매도하고 이와 관련한 대표자로 GGG을 선임한다는 안건에 전원 동의한다’고 기재되어 있다. 그러나 위 이사회결의서는 GGG이 원고의 회장에서 해임된 20xx. xx. xx. 이후 위 이사회결의일자를 소급하여 작성한 것에 불과하고, 이에 관하여 원고의 적법한 이사회결의를 거치지 않았다.

다. 그 후 ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡는 아래와 같이 분할되었다.

- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 xxx㎡
- 20xx. x. x. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 xxx㎡
- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 x,xxx㎡
- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 xxx㎡
- 및 같은 리 산xxx-x 임야 xx㎡

라. GGG은 이 사건 제1 매매계약 대상 토지의 개발행위허가가 지연되자 그 중 일부 지분을 우선

매도하기로 하여 원고를 대표하여 20xx. x. xx. 피고 회사와 ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡ 중 xxxx.x/xxxxxx 지분을 매매대금 xx억 원에 매도하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 제2 매매계약’이라 한다). 당시 GGG 측이 피고 회사에 전달한 원고 종중의 20xx. x. xx.자 이사회결의서에는 ‘GGG 및 이사들(III, JJJ, RRR, SSS, TTT, UUU, VVV)이 피고 회사에게 앞서 20xx. xx. xx.자 이사회결의에 따라 ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x xxx,xxx㎡ 중 xxxx.x㎡에 관한 소유권이전서류를 발급하고 이에 관한 대표자로 GGG을 선임한다는 안건에 전원 동의한다’고 기재되어 있으나, 이는 GGG이 원고 회장에서 해임된 이후 지명한 이사들이 작성한 것일 뿐 위 계약에 관하여 원고의 적법한 이사회결의를 거치지 않았다.

마. 피고 회사는 20xx. x. xx. ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡ 중xxxx.x/xxxxxx 지분에 관하여 이 사건 제2매매계약을 원인으로 하여 주문 제1의

가.항 기재와 같은 소유권이전등기(이하 ‘피고 회사의 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

바. GGG은 원고를 대표하여 20xx. xx. xx. 피고 CCC과 ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡ 중 피고 회사에 매도하고 남은 xxx,xxx.x/xxx,xxx.x 지분을 매도하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 제3 매매계약’이라 한다). GGG은 위 계약에 원고의 적법한 이사회결의를 거치지 않았다. 피고 CCC은 20xx. xx. xx. 위 지분에 관하여 위 계약을 원인으로 한 주문 제1의 나. 1)항 기재와 같은 소유권이전등기(이하 ‘피고 CCC의 제1 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

사. ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡는 20xx. xx. xx. 같은 리 산 xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 xxx㎡로 분할되었고, 위 산 xxx-x 토지는 같은 날 주문 제1의

가.항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)로 등록전환되었다.

아. 피고 회사는 20xx. xx. xx. 피고 CCC에게 이 사건 토지 중 xxxx.x/xxx,xxx 지분을 매도하였고,

피고 CCC은 같은 날 위 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 하여 주문 제1의 나. 2)항 기재와 같은 소유권이전등기(이하 ‘피고 CCC의 제2 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다. 이로써 피고 CCC은 이 사건 토지의 단독 소유자가 되었다.

자. 피고 FFFF FFFFF(이하 ‘피고 FFFFF’라 한다)는 20xx. xx. xx. 이 사건 토지에 관하여 채무자 피고 CCC, 채권최고액 xxx,xxx,xxx원으로 하는 주문 제1의 라.항 기재와 같은 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)와 지상권설정등기(이하 ‘이 사건 지상권설정등기’라 한다)를 마쳤다.

차. ○○시 □□읍 ◇◇리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡는 아래와 같이 분할되었다.

- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-x 임야 x,xxx㎡
- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-xx 임야 xxx㎡
- 20xx. x. xx. 같은 리 산xxx-x 임야 xxx,xxx㎡와 같은 리 산xxx-xx 임야 x㎡

카. 피고 대한민국은 20xx. x. x. 피고 CCC이 피고 CCC의 제1 소유권이전등기에 기하여 마친 이 사건 토지 중 xxx,xxx.x/xxx,xxx.x 지분을 압류하였고, 피고 ○○시는 20xx. x. xx. 이 사건 토지를 압류하였으며, 피고 EE시는 20xx. xx. xx. 이 사건 토지를 압류하였다.

2. 피고 EE시의 본안전항변에 관한 판단

가. 주장 요지

원고는 비법인 사단인 종중으로서 원고 구성원의 총유물에 해당하는 이 사건 토지에 관한 이 사건 소제기는 총유물의 보존행위에 해당하므로 원고는 이 사건 소제기에 원고 종중 총회결의를 거쳐야 하고, 또한 HHH이 원고의 적법한 대표자여야 한다. 원고가 이와 같은 총회결의를 거치지 않았거나 HHH에게 적법한 대표권이 없다면 이 사건 소제기는 부적법하다.

나. 판단

이 사건 소제기는 원고 총유물의 보존을 위한 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 종종 총회의 결의를 거쳐야 하는데(대법원 2007. 12. 27. 선고 2007다17062 판결 참조), 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 20xx. xx. x.경 이 사건 토지를 포함한 원고의 유실 재산 환수를 위한 소송 제기 등에 관하여 총회결의를 한 사실을 인정할 수 있다.

또한 원고는 20xx. xx. xx. 이 사건 결의로써 기존 회장이었던 GGG 및 GGG이 선임한 이사를 각 해임하는 결의를 한 후 20xx. xx. xx. 정기총회를 개최하여 HHH을 회장으로 선출한 사실은 앞서 본 바와 같고, HHH의 임기가 20xx. xx. x.경 만료되는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 원고의 종현상 임원은 임기만료 후에도 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하므로(제8조 제3항), HHH은 후임 회장이 선출될 때까지 원고를 적법하게 대표한다고 볼 수 있다.

따라서 피고 EE시의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 법리

대표권이 소멸한 자가 비법인사단의 대표기관으로 행세하여 한 계약은 특별한 사정이 없는 한 무효이다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다25617 판결 등). 그리고 종종 소유의 재산은 종종원의 총유에 속하는 것이므로 그 관리 및 처분에 관하여 종종 규약에 정하는 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그러한 절차를 거치지 아니한 채 한 행위는 무효이고(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다22881 판결 등), 종종총회 내지 이사회결의를 거치지 아니하고 종종의 대표자가 행한 종종재산처분행위에 관하여는 민법 제126조의 표현대리에 관한 규정이 준용될 여지가 없다(대법원 2002. 2. 8. 선고 2001다57679 판결 등).

2) 구체적인 판단

앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 제1 내지 3 매매계약은 GGG이 20xx. xx. xx.원고의 회장직에서

해임되어 대표권이 소멸된 후에 체결된데다, 이에 관한 적법한 이사회결의를 거쳤다고 볼 수도 없어 모두 무효이다. 따라서 피고 회사의 소유권이전등기와 피고 CCC의 제1 소유권이전등기는 무효인 처분행위에 의하여 마쳐진 것으로 무효이고, 피고 CCC의 제2 소유권이전등기는 무효인 피고 회사의 소유권이전등기에 기초한 것으로서 무효이며, 피고 FFFFF의 이 사건 근저당권설정등기 및 지상권설정등기는 무효인 피고 CCC의 제1, 2소유권이전등기에 기초한 것으로서 무효이다. 따라서 원고에게, 피고 회사는 피고 회사의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 CCC은 피고 CCC의 제1, 2소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있으며, 피고 대한민국은 피고 CCC의 제1 소유권이전등기의 말소등기에 관하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있고, 피고 ○○시, EE시는 피고 CCC의 제1, 2 소유권이전등기의 각 말소등기에 관하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있으며, 피고 FFFFF는 이 사건 근저당권설정등기 및 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 FFFFF의 주장에 관한 판단

피고 FFFFF는 원고가 피고 회사 및 피고 CCC에게 이 사건 토지 지분을 매도하여 이들 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳐주었으면서도 이 사건 소제기로 위 각 매도의 효력을 부인하며 피고 FFFFF에 대하여 이 사건 근저당권설정등기 및 지상권설정등기의 말소를 구하는 것은 모순행위로서 신의칙에 위반되어 부당하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 제1 내지 3 매매계약은 원고의 대표권이 없는 GGG에 의하여 이루어진 것으로서 원고가 위 각 매매계약 및 그에 기하여 마친 피고 CCC의 제1, 2 소유권이전등기의 말소를 구하면서 피고 FFFFF에 대하여도 무효인 피고 CCC의 위 각 소유권이전등기에 기초하여 마쳐진 이 사건 근저당권설정등기 및 지상권설정등기의 말소를 구하는 것이 모순행위에 해당한다거나 신의칙 위반이라고 볼 수 없으므로, 피고 FFFFF의 주장은 이유 없다.

4. 피고 회사의 주장 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 회사의 주장 요지

피고 회사는 이 사건 제1 매매계약에 기하여 위 계약 당일인 20xx. x. xx. 원고에게 x억 원을 지급하였고, 이 사건 제2 매매계약에 기하여 매매대금 xx억 원 중 계약금 x억 원은 제1 매매계약에서 지급한 계약금 x억 원 중 x억 원으로 갈음하기로 하고, 중도금 xx억 원의 지급에 갈음하여 피고 회사의 소외 WWW에 대한 채권 xx억 원을 원고에게 양도하였으며, 잔금 x억 원을 지급하였는데, 만약 이 사건 제2 매매계약이 무효라면 원고는 피고 회사에게, 피고 회사가 이 사건 제1, 2 매매계약의 대금으로 지급한 xx억 원을 반환하여야 하고 위 반환의무는 피고 회사의 소유권이전등기 말소의무와 동시이행관계에 있다고 주장함과 동시에 반소청구로 이 사건 제2 매매계약의 대금으로 지급한 xx억 원 중 일부인 x억 원의 반환을 구한다.

나. 판단

갑 제8, 9호증, 을나 제2, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 회사는 이 사건 제1 매매계약일인 20xx. x. xx. III의 계좌로 x억 원을 지급하였으나 위 일시는 III은 원고의 이사에서 해임된 이후로서 위 돈은 그 후 다른 계좌로 이체되거나 인출된 사실, 피고 회사는 20xx. x. xx.경 x억 원을 원고 명의 계좌로 지급하였으나 위 돈은 즉시 GGG, III 등에게 송금되거나 인출된 사실, 피고 회사가 20xx. x.경 원고에게 양도하였다고 주장하는 xx억 원의 채권은 사실상 재산가치가 거의 없는 사실을 인정할 수 있는바, 이에 따르면, 피고 회사가 원고에게 피고 회사 주장의 매매대금을 지급하였다거나 원고에게 그 대금이 귀속되었다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 하는 피고 회사의 주장은 이유 없다.

5. 결 론

원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하고, 피고 회사의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.