

수원지방법원 여주지원 2022. 4. 19 선고 2021가단19462 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A중회

소송대리인 법무법인 화현 담당변호사 박종학

피 고 1. B

소송대리인 변호사 김종원

2. C조합

소송대리인 D

변 론 종 결 2022. 3. 22.

판 결 선 고 2022. 4. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 여주시 E 답 2,461㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여, 피고 B은 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 C조합은 수원지방법원 여주지원 2020. 12. 24. 접수 제41068호로 마친 근저당권설정등기와 같은 등기소 2020. 12. 24. 접수 제41069호로 마친 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 F 회 'G'의 후손 중 H 회 'I'를 공동선조로 하는 종중이다.

나. 이 사건 토지에 관하여 2011. 10. 12. 원고 종중에게서 J 앞으로 2011. 9. 27. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 J이 2013. 4. 23. K에게 2013. 4. 15. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를, K가 2020. 12. 24. 피고 B에게 2020. 12. 2. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 각각 마쳐주었다. 피고 B은 2020. 12. 24. 피고 C조합에 채권최고액을 9,100만 원으로 하는 근저당권설정등기와 존속기간을 만 30년으로 하는 지상권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 8호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

L이 2008. 11. 2. 원고 종중의 회장으로 취임한 후 이사회 결의와 총회의 승인 없이 이 사건 토지를 J에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳤는바, 그 처분행위는 무효이므로 J 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 말소되어야 한다. 따라서 원고에게 전득자인 피고 B은 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 C조합은 근저당권설정등기와 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 피고들

원고 종중은 2010. 11. 12. 적법한 총회결의를 거쳐 J에게 이 사건 토지를 매도하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

종중재산의 처분이 종중규약에 정한 바에 따라 이루어졌다거나 그에 관한 종중총회의 적법한 결의가 있었다는 점에 대한 입증은 종중총회결의서 등 그러한 사실을 직접적으로 증명할 수 있는 증거에 의하여서만 할 수 있는 것이 아니고, 그러한 종중총회의 결의가 있었다는 점 등을 추인할 수 있는 간접사실의 입증에 의하여도 할 수 있다(대법원 1996. 8. 20. 선고 96다18656 판결 등 참조).

나. 판단

갑 6, 7, 9, 11, 15호증, 을 1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, M 대종회(이하 ‘대종회’라고 한다)의 적법한 결의를 거쳐 원고가 이 사건 토지를 J에게 매도하였다고 볼 수 있다.

○ 원고는 대종회의 소종중으로 대종회가 원고를 비롯한 소종중의 업무와 재산을 관리하고, 대종회의 정관이 원고에게도 적용된다. 대종회의 2010년도 정관에 따르면, 총회는 ‘총회의 재산운영 및 사업에 관한 승인’을 행하고, 재산의 취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등은 종원 100명 이상이 참석하여 승인의결을 하여야 하며, 이사회는 ‘총회의 재산취득, 처분, 대여, 사용, 수익 등의 의결’을 행한다.

○ 대종회는 2010. 11. 12. 열린 정기총회에서 ‘(매도 토지 지번 N1) 외 31필지) 흩어져 있는 O파 소유의 불용지를 매각하여 시답지를 조성하여 관리하는 안건(의안 15호)’을 상정하여 ‘여주군내 5개면(P, Q, R, S, T)에 뿔뿔이 흩어져 있는 O파 소유의 임야, 전, 답, 대지 불용 토지를 일괄 매각하여 5처(V, W, X, Y, Z) 묘역 주변에 시답지를 조성하여 관리에 철저를 기할 수 있도록 의결’하였다.

○ 원고 소유이던 N 답 1,415㎡, AA 답 503㎡과 AB종중 소유이던 AC 답 1,711㎡도 이 사건 토지가 처분된 무렵인 2011. 7. 27. 매매를 원인으로 2011. 8. 24. AD에게 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그리고 AD은 2012. 6. 15. 매매를 원인으로 위 각 토지에 관하여 한국농어촌공사에 소유권이전등기를 마쳐주었다. 원고는 2010년 정기총회에서 한 위 의안 15호 결의는 시답지 조성 및 관리에 대한 결의이지 토지 매각결의가 아니라고 하면서 이 사건 토지의 매각 결의가 없었다고 주장하는바, 그렇다면 AD과의 매매계약도 무효라고 해야 하는데 그에 대해서는 무효 주장을 하지 않는 것으로 보인다. ○ 대종회는 그 이후인 2011. 10. 28. 정기총회에서 시답지 조성, 재실 신축건립과 족보발간, 소유리 개발비용, 묘역성역사업, 종중 빌딩신축 및 임대사업, 종중 장학사업을

위한 자금을 마련하기 위해 170필지의 토지를 처분하기로 결의하기도 하였다. 원고는 2011년 정기총회에서와 같이 매각할 토지의 지번을 구체적으로 특정하여 매각결의를 하여야만 유효하다고 주장하나, 종중에서 다수의 토지를 매각하면서 반드시 개개의 지번을 특정해야만 결의가 유효하다고 볼 근거가 없고, 종중이 다수의 토지를 매각하기로 결의하면서 그 중 일부 지번만을 회의록에 기재해 놓고 나중에 그 기재가 불완전함을 이유로 결의 부존재를 주장하는 것은 신의칙에 반하고 거래 안전에도 반한다.

○ 대중회의 종원은 그 수가 상당하고 AE은 2019년 정기총회에서 투표 참가인 757명 중 393표를 얻어 대표자 회장에 당선되었는바, 매년 정기총회에 참석하는 인원이 상당한 것으로 보인다. 따라서 2010년 정기 시제총회 회의록에 첨부된 입회 의결인 명단만으로 당시 결의에 참여한 사람이 100명이 안 된다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 일반적으로 종중 재산에 관한 거래를 하는 사람에게 총회 결의를 거쳤는지 여부를 확인하는 것을 넘어 정관에서 정한 특별한 적법요건의 유무와 이를 갖추었는지 여부까지 확인할 의무가 있다고 볼 수도 없다.

판사 김수정

1) 여주시 U리(이하 ‘U리’라고만 한다)