

대전고등법원 2019. 9. 26 선고 2019나12235 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2019. 9. 26 선고 2019나12235 판결

대전지방법원 2019. 5. 2 선고 2017가합107234 판결

전 문

원고, 항소인A파종중

소송대리인 법무법인 베스트로

담당변호사 정인수

피고, 피항소인1. 주식회사 B

2. C 주식회사

소송대리인 변호사 여운철

피고들보조참가인주식회사 D

변론 종결2019. 8. 20.

판결 선고2019. 9. 26.

제1심판결대전지방법원 2019. 5. 2. 선고 2017가합107234 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 원고에게, 대전 서구 ㄹ 대 842.9㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고 한다)는 대전지방법원 2012. 5. 23. 접수 제54168호로 경료된 소유권이전등기의, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라고 한다)는 2012. 5. 23. 접수 제54169호로 경료된 소유권이전등기의 각 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 사이의 관계

- 1) 원고는 A파의 전 종족(宗族)으로 구성되어 있는 종중이다.
- 2) 피고 B는 2012. 5. 23. 원고로부터 이 사건 토지를 매수하는 계약을 체결한 회사이고, 피고 C은 2012. 5. 23. 피고 B와 이 사건 토지에 관한 신탁계약을 체결한 회사이다. 피고들보조참가인은 피고 C이 2015. 7. 28. 실시한 이 사건 토지에 관한 공매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받은 회사이다.

나. 이 사건 토지에 관한 매매계약 및 신탁계약의 각 체결

- 1) 2012. 5. 19. 당시 원고의 회장이었던 G1), 이사 겸 총무 I, 이사 J, K, L, M, 감사 N, O(총 8명)은 2012. 5. 19. 다음과 같은 내용의 결의(이하 '이 사건 결의'라고 한다)를 하였다.
 - ① 원고의 종전 대표자인 P이 2011. 7. 30. 임기만료로 퇴임함을 결의한다.
 - ② G을 원고의 신임 대표자로 결의하고, G에게 총무 일체에 관한 사항을 위임한다.
 - ③ 이 사건 토지와 이 사건 토지 위에 있던 기존 건물(이하 '이 사건 기존 건물'이라고 한다)의 매도 권한을 G에게 위임하되, 매매대금은 총 43억 원으로 하고, 계약 당일 현금 20억 원과 피고 C이 발행하는 수익권증서 23억 원으로 수령한다.
- 2) 원고는 2012. 5. 23. 피고 B와 사이에, 원고가 피고 B에게 원고 소유인 이 사건 토지 및 기존 건물을 매매대금 4,300,000,000원(= 이 사건 토지 가액 4,200,000,000원 + 이 사건 기존 건물

가액 100,000,000원, 부가가치세 별도)에 매도하되, 피고 B는 점유자에 대한 임차보증금반환채무와 같은 일체의 채무인수를 하지 아니하고, 매매대금은 현금 2,000,000,000원과 피고 C이 발행하는 2,300,000,000원 수익금증서로 지불하기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

3) 피고 B는 2012. 5. 23. 피고 C과 사이에, 피고 B가 건축물의 분양에 관한 법률에 따라 이 사건 기존 건물을 철거하고 이 사건 토지 위에 지하 3층, 지상 15층인 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)을 신축하여 분양하는 사업을 진행하되, 피고 C이 이 사건 토지 및 이 사건 오피스텔을 수탁받아 보전·관리하고, 피고 B가 수익자에 대한 채무를 불이행하는 경우 신탁부동산을 환가·처분하여 정산하기로 하는 분양관리신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약 제9조, 제11조는 이 사건 신탁계약에 의한 우선수익자와 그 우선수익자의 수익권에 의하여 담보되는 수익권리금2) 을 아래 표와 같이 지정하였다.

1	Q조합	1,560,000,000
R조합	1,560,000,000	
2	원고	2,300,000,000

4) 이 사건 토지 및 기존 건물에 관하여 대전지방법원 2012. 5. 23. 접수 제54168호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 B 명의의 각 소유권이전등기가 경료되었다. 이어서 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 2012. 5. 23. 접수 제54169호로 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 피고 C 명의의 소유권이전등기가 경료되었고, 이 사건 신탁계약에 따른 신탁관계가 신탁원부 S로 등재되었다.

5) 피고 B는 2012. 5. 23. Q조합, R조합로부터 각 1,200,000,000원(합계 2,400,000,000원)을 대출받아, 원고에게 그 중 2,000,000,000원을 이 사건 매매계약의 매매대금 명목으로 지급하였다. 피고 C은 같은 날 이 사건 신탁계약에 따른 우선수익의 취지가 담긴 2,300,000,000원 상당의 수익권증서를 발행하여 원고에게 교부해주었다.

6) 원고의 이 사건 매매계약 및 신탁계약 당시 종종 규약(이하 '계약 당시 원고 규약'이라고 한다) 중 이 사건과 관련이 있는 부분은 별지 기재와 같다.

다. 이 사건 토지의 공매

1) 피고 B는 2012. 5. 2. F 주식회사(이하 'F'이라고 한다)와 사이, 피고 B가 F에게 이 사건 토지 위에 이 사건 오피스텔을 신축하는 공사를 공사대금 8,698,910,000원(부가가치세 포함), 공사기간 2012. 9. 1.부터 2014. 2. 28.까지로 정하여 도급하기로 하는 공사도급계약을 체결하였다.

2) F은 위 공사도급계약에 따라 이 사건 기존 건물을 철거하고 이 사건 오피스텔을 신축하는 공사를 진행하였으나, 피고 B가 2013. 9. 30.까지 기성고에 따른 공사대금 약 1,000,000,000원을 지급하지 아니하자, 2013. 9. 30.경부터 이 사건 오피스텔 신축 공사를 중단하였다.

3) 피고 B는 2013. 12. 17. 대전지방법원에 F을 상대로 이 사건 토지와 신축 중인 이 사건 오피스텔의 인도를 구하는 소송을 제기하였다(대전지방법원 2013가합10103호). 위 사건에서 2014. 3. 5. 피고 B와 F 사이에 피고 B가 F에게 2014. 3. 25.까지 공사대금으로 1,198,190,000원을 지급하고 F이 그때까지 피고 B에게 이 사건 오피스텔 공사현장을 인도한다는 내용이 포함된 임의조정이 성립하였다.

4) F은 2014. 5. 1. 피공탁자를 피고 B로 하여 이 사건 오피스텔 공사현장의 출입문 열쇠를 물품공탁하였다(대전지방법원 2014년 물 제1호). 그러나 피고 B는 F에게 위 임의조정에서 정한 공사대금을 지급하지 아니하였다. 이 사건 신탁계약의 공동 제1순위 우선수익자인 Q조합, R조합은 2014. 9.경 이 사건 오피스텔 신축공사가 계속하여 중지되자 피고 C에 대하여 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 토지 등을 처분하여 줄 것을 요청하였다. 피고들보조참가인은 2015. 7. 28. 피고 C이 진행한 이 사건 토지에 대한 공매에서 이 사건 토지를 4,411,000,000원에 낙찰받고, 2015. 8. 4. 피고 C과 이 사건 토지를 위 낙찰가격에 매수하되, 계약금 442,000,000원은 입찰보증금으로 대체하고, 나머지 잔금은 2015. 10. 3.까지 지급하기로 하는 부동산매매계약을 체결하였다3) 5) 피고들보조참가인은 아래에서 보는 것과 같이 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기 청구 소송이 진행되고, 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분등기가 경료되자, 2015. 9. 23.경 피고 C에게 잔금의 지급시기를 ' 2015. 10. 3.'에서 '진행 중인 대전지방법원 2015가합104736호 사건4) 이

피고 C의 승소로 종결되어 확정된 날로부터 30일 이내'로 변경하여 줄 것을 요청하였고, 피고 C이 이를 승낙하여, 위 매매계약의 잔금기일은 위와 같이 변경되었다.

라. 관련 소송들의 경과

1) 원고는 2014. 10.경 대전지방법원에 피고 C을 상대로 이 사건 매매계약이 총회의 결의 없이 체결되어 무효임을 원인으로 하여 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분을 신청하였는데, 위 가처분 신청을 할 당시 원고의 대표자는 G이었다(대전지방법원 2014카합432호). 대전지방법원은 2014. 10. 29. 위 가처분 신청을 인용하는 결정하였고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 처분금지가처분등기가 경료되었다. Q조합과 R조합은 2014. 11.경 위 가처분 결정에 대하여 이의신청을 하였는데, 대전지방법원은 2014. 11. 27. 위 가처분 결정을 인가하는 결정을 하였다(대전지방법원 2014카합449호). 한편, 피고 C을 대위한 Q조합과 R조합은 2015. 4.경 대전지방법원에 원고를 상대로 위 가처분 결정에 대한 제소명령을 신청하였고(대전지방법원 2015카소13호), 대전지방법원은 2015. 4. 9. 위 신청을 인용하는 결정을 하였다. 원고가 위 제소명령에서 정한 기간 내에 본안의 소를 제기하지 아니하자 피고 C을 대위한 Q조합과 R조합은 2015. 5.경 위 가처분 결정의 취소를 신청하였다(대전지방법원 2015카합109호). 대전지방법원은 2015. 5. 20. 위 가처분 결정을 취소하는 결정을 하였고, 2015. 6. 9. 이 사건 토지에 관한 위 처분금지가처분등기가 말소되었다.

2) 원고는 2015. 8. 12. 대전지방법원에 피고들을 상대로 이 사건과 같은 내용의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기 청구 소송을 제기하였는데(대전지방법원 2015가합104736호), 대전지방법원은 2017. 4. 20. 원고가 제출한 증거만으로는 피고들의 각 소유권이전등기가 적법한 등기원인에 기하여 경료되었다는 추정을 깨기에 부족하다는 이유로 원고의 청구를 모두 기각한다는 판결을 선고하였다. 원고는 위 제1심 판결에 대하여 항소하였는데, 대전고등법원은 2017. 10. 20. 원고가 총회의 결의를 거쳐 위 소송을 진행하였음을 인정할 증거가 없다는 이유로 제1심 판결을 취소하고 소를 각하한다는 판결을 선고하였고(대전고등법원 2017나11924호), 위 항소심 판결은 2017. 11. 7. 확정되었다.

3) 원고는 2015. 8.경 대전지방법원에 피고 C을 상대로 다시 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분을

신청하였다(대전지방법원 2015카합213호). 대전지방법원은 2015. 8. 12. 위 가처분 신청을 인용하는 결정을 하였고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 처분금지가처분등기가 경로되어 현재까지 존속하고 있다.

4) 원고는 2017. 11. 15. 대전지방법원에 피고들을 상대로 대전지방법원 2015가합104736호 사건과 동일한 청구취지로 이 사건 소송을 제기하였다(대전지방법원 2017가합107234호).

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 9호증, 을가 제1호증, 을나 제1 내지 5, 9, 10호증의 각 기재 내지 영상(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 그 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 아래와 같이 적법한 종종 결의 없이 이 사건 매매계약을 체결하고 이에 따라 피고 B에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경로하여 주었는바, 피고 B의 위 소유권이전등기는 원인무효이고, 이에 근거한 피고 C의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기도 원인무효이므로, 피고들은 원고에게 이 사건 토지에 관한 각 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

1) 원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 원고의 임원 8명에게 이 사건 토지에 대한 매도 권한을 위임하기로 하였다고 할 수 없다. 설령 원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 원고의 임원 8명에게 이 사건 토지에 대한 매도 권한을 위임한다는 내용의 결의를 하였다고 하더라도, 위 정기총회는 여성인 종원들에 대한 소집통지 없이 소집된 총회이므로, 위 정기총회에서의 결의는 중대한 절차적 하자가 있어 무효이다.

2) 이 사건 결의는 2012. 5. 19. 당시 원고의 적법한 이사회 소집권자인 전임 회장 P이 소집한 이사회에서 결의된 것이 아니고, 피고 B의 대표이사인 H을 비롯한 G, I, O의 주도하에 소집된 이사회에서 다른 이사들에게 충분한 설명하지 아니하고 결의된 것이므로, 이 사건 결의는 소집 절차 및 결의 방법에 중대한 하자가 있어 무효이다.

3) 원고는 이 사건 결의의 내용을 추인하는 내용의 총회 결의를 한 사실이 없고, 설령 그와 같은

결의가 있었다고 하더라도 이는 여성 종원에 대한 소집통지 없이 한 결의에 해당하는바, 그 결의 역시 효력이 없다.

나. 판단의 전제

1) 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여 뿐만 아니라 그 전(前)소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다10160 판결, 대법원 1997. 12. 12. 선고 97다29325 판결 참조).

2) 종중 소유의 재산은 종중원의 총유에 속하는 것이므로 그 관리 및 처분에 관하여 먼저 종중규약에 정하는 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그 점에 관한 종중규약이 없으면 종중총회의 결의에 의하여야 하므로, 비록 종중 대표자에 의한 종중 재산의 처분이라고 하더라도 그러한 절차를 거치지 아니한 채 한 행위는 무효이다(대법원 1996. 8. 20. 선고 96다18656 판결 등 참조). 다만, 종중 재산의 처분이 종중규약에 정한 바에 따라 이루어졌다거나 이에 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 있는 것이다(대법원 1994. 1. 14. 선고 92다28716 판결, 대법원 1996. 8. 20. 선고 96다18656 판결 참조).

다. 판단

1) 피고들이 2012. 5. 23. 순차적으로 이 사건 토지에 관한 각 소유권이전등기를 경료한 사실은 앞서 본 것과 같은바, 피고들은 전소유자인 원고에 대하여도 적법한 등기원인으로 소유권을 취득한 것으로 추정된다. 따라서 피고 B의 위 소유권이전등기가 원인무효의 등기이고, 그에 기초한 피고 C의 위 소유권이전등기 역시 원인무효의 등기라고 주장하는 원고로서는 피고 B의 위 소유권이전등기의 등기원인이 된 이 사건 매매계약이 무효임을 주장·입증하여야 한다.

2) 앞서 채택한 증거에 의하면, 계약 당시 원고 규약 제5조가 원고 종원의 자격을 A파 후손의 성인 남자로 제한하고 있었고, 제8조 제1항이 회장은 총회에서 선출한다고 규정하고 있었던 사실, 원고의 2011.경 대표자였던 P의 임기가 2011. 7. 30. 만료되었던 사실, 이 사건 결의에는 G, J, K, N, I, O,

L, M 등 원고의 종원 8명만이 참석한 사실, 원고가 이 사건 결의를 통하여 새로이 G를 대표자로 선임하고 이 사건 토지에 대한 매도 권한을 G에게 위임하였던 사실, 원고는 2012. 5. 23. 피고 B와 이 사건 결의에 근거하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

3) 그러나 역시 앞서 채택한 증거, 갑 제11호증, 을나 제6, 8호증, 을다 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약이 종중 재산 처분 법리에 위배되어 무효라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

가) 계약 당시 원고 규약 제7조 제6항은 원고의 이사가 8인 이내로 회장, 부회장, 유사, 총무, 선출직 2명으로 구성된다고 규정하고 있고, 제10조 제5항은 원고의 이사가 각 지파의 종원을 대표한다고 규정하고 있는 점(2017. 8. 25. 개정된 종중 규약 제10조 제5항도 마찬가지이다), 이 사건 결의에 참여하였던 O는 원고가 '큰 집'의 4개 지파, '작은 집'의 4개 지파로 구성되어 있고, 위 각 지파의 대표가 원고의 임원이 되는데 이 사건 결의에 참여한 사람 중 G, K, L, N는 '큰 집'의, I, M, J, O는 '작은 집'의 대표였다고 진술하고 있는 점, 이 사건 결의에 참여한 8명은 이 사건 결의 이후로도 계속하여 원고의 임원으로 활동하였고 원고 내부적으로 위 8명의 대표성과 관련한 분쟁이 없었던 것으로 보이는 점(원고가 제출한 2015. 2. 7.자 임시총회 회의록에 의하면, 원고의 종원들은 위 8명이 원고의 임원으로 재직하고 있음을 전제로 그 사퇴를 구하고 있다), 원고 스스로도 이 사건 결의 당시 J, K, L, M이 원고의 이사였고, N가 원고의 감사였던 사실을 인정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 결의는 원고 이사회의 결의로 판단된다5).

나) 계약 당시 원고 규약 제12조 제2항과 제6항은 재산 취득 및 처분에 관한 사항을 총회와 이사회의 의결사항으로 각각 정하고 있고, 제16조는 원고의 재산 처분은 이사회에서 재적 이사 2/3 이상의 출석과 2/3 이상의 찬성으로 의결·시행하고 총회에 보고한다고 규정되어 있다. 종중 소유의 재산의 처분에 관하여 종중규약에 정하는 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그 점에 관한 종중규약이 없으면 종중총회의 결의에 의하여야 함은 앞서 본 것과 같은바, 계약 당시 원고 규약의 내용만으로는 원고가 그 소유 재산을 처분할 때 반드시 총회의 사전 결의가 필요하다고 보기 어렵다(이 사건 토지는 원고가 2001. 5. 29. 주식회사 Y로부터 매수한 것으로 원고의 존속에 필요불가결한 기본재산이라고 보기

어렵다). 나아가 계약 당시 원고 규약을 원고가 그 소유 재산을 처분할 때 총회의 결의가 필요하다는 취지로 해석한다고 하더라도, 이 사건 결의에 참석하였던 O은 2016. 12. 22.에 열린 대전지방법원 2015가합104736호 사건의 증인신문에서 원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 이 사건 결의를 한 8명에게 이 사건 토지 매도 권한을 수여하였다는 취지로 증언하였던 점, G, I, O과 F 대표이사인 Z이 2014. 12. 31. 대화를 나누던 도중에 O이 원고가 2011. 11. 16.자 정기총회에서 이 사건 결의를 한 8명에게 이 사건 토지 매도 권한을 수여하는 내용의 결의를 하였다는 취지로 이야기를 하였고, G, I이 이를 부인하지 아니한 점(G, I은 위와 같은 정기총회 결의가 있었다는 사실을 숨기려는 태도를 취한다), 원고가 이 사건 매매계약이 무효라는 사실에 대한 입증책임을 부담함에도 2015.경부터 진행된 대전지방법원 2015가합104736호 사건에서부터 이 사건 소송 항소심에 이르기까지 원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 위와 같은 결의가 없었다는 사실에 대한 입증자료를 제출하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 이 사건 결의를 한 8명에게 이 사건 토지의 매도 권한을 수여하는 내용의 결의를 하지 아니하였다고 단정할 수 없다.

다) 종중의 규약이나 관행에 의하여 매년 일정한 날에 일정한 장소에서 정기적으로 종중원들이 집합하여 종중의 대소사를 처리하기로 되어 있는 경우에는 별도로 종중회의의 소집절차가 필요하지 않다(대법원 1992. 3. 10. 선고 91다43862 판결, 1994. 9. 30. 선고 93다27703 판결, 대법원 2005. 12. 8. 선고 2005다36298 판결 등 참조). 원고 규약(개정 전후를 불문한다) 제11조 제1항은 정기총회를 매년 음력 10. 21. 10:30에 소집한다고 규정하고 있고, O은 2016. 12. 22.에 열린 대전지방법원 2015가합104736호 사건의 증인신문에서 원고가 수십 년 동안 시제를 지낸 후 재실에서 정기총회를 개최하였다고 증언하였는바, 원고의 규약 및 관행에 의하면 원고는 정기총회를 개최함에 있어 별도의 소집절차를 이행할 것을 필요로 하지 아니하는 것으로 판단된다. 따라서 원고가 2011. 11. 16.자 정기총회를 개최할 당시 여성 종원을 일부로 배제하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없는 이상 원고가 여성 종원에게 소집 통지를 하지 아니하고 2011. 11. 16.자 정기총회를 개최하였다고 하여 2011. 11. 16.자 정기총회에서 행하여진 결의가 부적법하다고 할 수 없다.

라) 원고는 2012. 5. 19. 당시 원고의 대표자였던 P이 이사회를 소집한 것이 아니므로, 이 사건 결의에는 하자가 있다는 취지로도 주장하나, P이 2012. 5. 19.에 열린 원고의 이사회를 소집하지

아니하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 나아가 이 사건 결의에 참여한 8명은 그 이후로도 원고의 임원으로 활동하였고 원고 내부적으로 위 8명의 대표성과 관련한 분쟁이 없었으며, P이 2012. 5. 19. 이사회 소집 절차와 관련된 문제를 제기하고 있지도 아니하고 있는바, 설령 P이 2012. 5. 19. 이사회를 소집하지 아니하였다고 하더라도 그 소집 권한을 위 8명에게 위임하였거나 사후적으로 이를 추인하였을 가능성을 배제하기 어렵다.

마) 원고는 이 법원에 이 사건 결의에 참여하였던 N, M, K, J, L이 이 사건 결의 당시 G, I로부터 제대로 설명을 듣지 못하고 이 사건 결의를 하였다는 취지의 사실확인서(갑 제20호증의 1 내지 5)를 제출하였으나, 이 사건 결의서 제1쪽에 이 사건 토지의 매도 권한을 G에게 위임한다는 취지가 명시되어 있고, 이 사건 결의서 제1쪽과 N, M, K, J, L이 기명날인을 한 이 사건 결의서 제2쪽 사이에 간인이 있는 점, 이 사건 결의에 참여한 8명 중 대다수가 원고로부터 이 사건 매매대금을 분배받은 점 등에 비추어 위 각 사실확인서의 내용은 믿기 어렵다.

바) 원고는 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 약 2년 5개월이 경과한 2014. 10.경 피고 B의 이 사건 오피스텔 신축·분양 사업이 원활하게 진행되지 아니하고 피고 C의 공매에 의한 낙찰대금으로는 이 사건 매매계약의 잔금을 지급받기가 어려워지자 이 사건 매매계약의 적법성을 부정하기 시작하였다. 원고 내부적으로 2014. 10.경 이전에 이 사건 매매계약의 적법성에 대한 문제가 제기되었음을 인정할 자료는 없다. 원고가 2014. 10.경 최초 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분 신청을 하였을 때 원고의 대표자는 이 사건 매매계약을 체결한 G이었다. 원고는 2015. 8. 9.자 임시총회에서 G을 대표자로 하여 이 사건 토지에 대한 반환 청구를 진행한다는 내용의 결의를 하기도 하였다. 이와 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시부터 G이 이 사건 매매계약의 적법성을 부정하기 시작한 2014. 10.경까지 약 2년 5개월 동안 원고 내부적으로 이 사건 매매계약은 적법하다고 받아들여졌던 것으로 판단된다(원고의 2011. 11. 16.자 정기총회에서 원고의 임원 8명에게 이 사건 토지에 관한 매도 권한이 수여되었다고 보는 이상, 원고 종원들이 이 사건 매매계약의 존재를 몰랐다고 보기도 어렵다).

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 한 원고의 위 각 주장은 이유 없다6).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사권혁중

판사정정미

판사성하경

별지

- 1) 피고 B의 대표이사인 H의 형이다.
- 2) 우선수익자가 우선수익을 받을 수 있는 최고한도의 금액
- 3) 다만, 신축 중인 이 사건 오피스텔에 대한 인도, 철거, 이전, 보상은 피고들보조참가인의 책임으로 하기로 하였다.
- 4) 아래 라.항에서 보는 바와 같이 원고가 피고들을 상대로 1차로 이 사건과 같은 내용의 소유권이전등기 말소등기 청구를 한 사건이다.
- 5) 원고는 이 사건 결의가 원고 총회의 결의에 해당할 것을 전제로 한 주장도 하고 있으나, 이 사건 결의는 위와 같이 원고 이사회 결의로 판단되므로, 원고의 이와 같은 주장에 대하여는 판단하지 아니한다.
- 6) 원고는 2019. 9. 25. 변론재개신청서를 제출하면서 피고 B가 이 사건 결의의 하자를 자백하고 있으므로 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기 말소등기 청구는 인용되어야 한다는 취지로 주장하였다. 피고 B는 2018. 7. 12.자 답변서 및 2019. 8. 13.자 준비서면을 통하여 이 사건 결의가 원고의 임시총회 결의임을 전제로 2012. 5. 19. 임시총회를 원고의 전임 회장인 P이 소집하지 아니하였고, 원고의 다른 종원들에 대한 소집절차를 거치지 아니하였으며, 위 임시총회에 참석 자격이 없는 감사가 참석하였고, 이 사건 결의에 참여한 사람들 중 일부는 추후 개별적으로 날인을 받았다는 취지로 답변을 하였다. 그러나 피고 B는 2015.경부터 진행된 대전지방법원 2015가합104736호

사건에서 이 사건 소송 항소심에 이르기까지 원고의 청구를 인낙한다는 의사를 명시적으로 표시한 사실이 없다. 나아가 앞서 본 것과 같이 이 사건 결의는 원고 이사회의 결의인 것으로 판단되는바, 피고 B가 위 각 사실을 모두 자백하였다고 해석한다고 하더라도, 그와 같은 사실만으로는 이 사건 결의가 위법하다고 단정할 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.