

서울고등법원 2019. 5. 8 선고 2018나2060985 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

전 문

원고, 항소인 A교회

소송대리인 법무법인 하정

담당변호사 강명훈

피고, 피항소인 사단법인 B

소송대리인 변호사 홍선기

변론 종결 2019. 3. 27.

판결 선고 2019. 5. 8.

제 1 심판결 서울동부지방법원 2018. 10. 11. 선고 2017가합214 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는, 1 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 관할행정청(서울특별시)에 명의신탁해지로 인한 기본재산의 변경에 따른 정관변경허가 신청절차를 각 이행하고, 2 위

정관변경허가를 조건으로 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 복음전도 및 해외선교 사업, 각 지역에 교회설립 사업 등을 목적으로 하는 사단법인이고, 원고는 피고 산하의 회원교회이다.

나. 피고는 2005. 3. 14.경 1 아파트재건축조합(이하 '1 조합'이라 한다)과 사이에, 피고가 1 조합으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 787,152,000원(부가가치세 18,758,656원 별도)에 매수하는 내용의 상가 공급계약을 체결하였다. 다. 피고는 1조합에게 매매대금을 지급하고 2005. 5. 2. 이 사건 부동산에 관하여 그명으로 소유권이전등기(등기원인: 각 2005. 3. 14. 매매)를 각 마쳤다.

라. 위 매매 이후 원고가 이 사건 부동산에 대하여 인테리어 공사를 한 후 현재까지예배당 등으로 사용하고 있고, 이 사건 부동산의 등기필증도 원고가 보관하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7, 21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 1 조합으로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 그 소유 명의를 피고로 함으로 써 피고에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였다. 원고는 2017. 1. 8. 임시공동회의를 개최하여 피고에 대한 명의신탁을 해지하고 이 사건 부동산의 소유권을 회복하기로 결의 하였다. 원고는 이 사건 소장부분의 송달로 피고에 대한 명의신탁을 해지하였으므로, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 청구취지 기재와 같은 절차를 각 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 부동산의 매매대금 출처에 관하여

1) 아래의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제23 내지 26, 30호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3, 4, 20, 25, 26, 27호증의 각 기재 및변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

가) 원고는 2004. 11. 26. 임시제직회를 개최하여 '원고의 독립재산(부동산 일체)'을 피고에게 증여하기로 결의하였다.

나) 원고는 2004. 12. 13. 피고와 사이에 원고 소유인 ① 서울 강동구 C 토지 및그 지상건물(원고가 교회로 사용하던 대지 및 건물로 보인다. 이하 'C 토지 및 그 지상건물'이라 한다), ② D 토지 및 그 지상건물(원고 교회의 사택으로 보인다. 이하 'D 토지 및 그 지상건물'이라 한다), ③ E 토지1)(이하 'E 토지'라 한다)를 피고에게 증여하는 내용의 증여계약을 작성하였다.

다) 위 각 부동산 중 ① 원고 명의의 C 토지 및 그 지상건물에 관하여 2005. 1.21. 피고에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기 및 2005. 3. 22. G공사에게 수용협의 취득을 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌고, 피고는 그 무렵 G공사로부터 손실보상금 509,752,833원을 수령하였으며, ② 원고 교회의 H 원로목사 명의의 D 토지및 그 지상건물에 관하여 2005. 3. 22. G공사에게 수용협의 취득을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 무렵 G공사로부터 손실보상금 102,862,000원이 지급되었다.

라) 피고는 원고의 금융계좌로 2005. 4. 26. 3억 원, 같은 달 27. 합계 216,257,000원, 2005. 5. 10. 5,000만 원, 같은 달 11. 1,500만 원 합계 581,257,000원을 송금하였다. 그리고 원고의 2005. 6. 27.자 '상가분양관련정산내역서(갑 제7호증)'에는, 피고가 위 각 손실보상금 509,752,833원 및 102,862,000원에서 관련 비용 등을 공제한 나머지606,926,483원을 원고에게 지급하였고, 원고는 위 돈 및 아래의 대출금 2억 2,000만 원을 합하여 이 사건 부동산의 매매대금(이하 부가가치세를 포함하는 의미로 사용한다.)을 지급한 것으로 기재되어 있다.

마) 피고는 2005. 5. 2. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치면서 같은 날 그 명의로 J단체로부터 2억 2,000만 원을 대출받고 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 2억 8,800만 원, 채무자 피고, 근저당권자 J단체의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바) 원고는 위 대출금 2억 2,000만 원이 입금된 피고 명의의 예금통장을 보관하면서 대출금 이자를

납입하였다. 한편 앞서 본 C 토지 및 그 지상건물이 수용되면서 G공사로부터 손실보상금 이외에 종교부지를 분양받을 수 있는 권리가 제공되었다. 원고의 담임목사 AB는 2008. 12.경 AC교회에게 위 권리를 4억 5,000만 원에 양도하고, 양도대금 중 일부를 수령하여 2008. 12. 5. 앞서 본 대출금 2억 2,000만 원을 모두 상환하였다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산의 매매대금은 C 토지 및 그 지상건물과 D 토지 및 그 지상건물의 각 손실보상금, J단체로부터의 피고 명의의 대출금 2억 2,000만 원으로 모두 충당되었다. 그리고 위 대출금 2억 2,000만 원은 그 후 C 토지 및 그 지상건물의 수용 당시 제공된 종교부지를 분양받을 수 있는 권리의 양도대금으로 변제되었다.

나. C 토지 및 그 지상건물과 D 토지 및 그 지상건물의 소유권 내지 실질적인 권리귀속에 관하여

1) 이 사건 부동산의 매매대금은 결국 C 토지 및 그 지상건물과 D 토지 및 그 지상건물에서 비롯된 것으로 볼 수 있다. 그런데 앞서 본 바와 같이, 원고는 2004. 11. 26. 피고에게 부동산 일체를 증여하는 결의를 하고, 2004. 12. 13. 피고에게 위 부동산들 및 E 토지를 증여하는 내용의 증여계약을 작성하였다. 실제로 C 토지 및 그 지상건물에 관하여 피고 명의로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) C 토지 및 그 지상건물과 D 토지 및 그 지상건물의 소유권 내지 실질적인 권리 귀속에 관하여 보건대, 앞서 본 사실관계에 더하여 갑 제5호증, 을 제3, 13, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래의 사실 및 사정을 종합하면, 원고는 피고에게 위 부동산들을 부담부증여 내지 해제조건부증여한 것으로 볼 수 있고, 원고 제출의 증거들만으로는 원고가 피고에게 위 부동산들을 명의신탁하였다고 인정하기에 부족하다.

가) 원고 교회의 H 원로목사는 1972년경부터 원고 교회를 개척하였다. 원고의 부동산들은 종래 H 원로목사의 소유 명의로 되어 있었는데, 1985년경 C 토지 및 그 지상건물이, 1987년경 E 토지 중 H 원로목사의 지분이 각 원고에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나) 원고 및 H 원로목사는 2004. 11. 14.경 AB 목사를 원고 교회의 위임목사로 결정하였는데, H 원로목사의 안건 제안으로 원고는 2004. 11. 26. 임시제직회를 개최하여 원고의 부동산 일체를 피고에게 증여하기로 결의하였고, AB 목사도 이에 동의하였다. 원고는 2004. 12. 13. 피고와 사이에

C 토지 및 그 지상건물, D 토지 및 그 지상건물, E 토지에 관한 증여계약을 작성하였다.

다) H 원로목사가 2010. 6. 4.경 작성한 것으로 보이는 내용증명(을 제13호증의 ⑤ 참조)에는, '저는 이 교회의 설립자로서 그리고 아직 목사 위임을 하기 이전에 이 모든 재산을 피고에게 증여하기로 결심하였습니다. 그리고 2004. 11. 16. 피고는 증여받기를 허락하였습니다. 그렇다고 이 모든 재산이 피고에서 쓰여지는 것이 아닙니다. 저는 단서 조항을 붙여서 원고에서만 이 재산을 종교부지를 얻고 건축하는데 쓰여지도록하였습니다. 제가 목회직을 수행하는 동안은 독립교회였지만 이제는 위임하는 이때에 소속교회로 이관되는 것입니다.', '피고에게 허락을 받은 주요 골자는 다음과 같습니다. 1. 강동구 F동 지역이 G공사에 의해 보상을 받는바, 보상되는 현금에 대하여 피고는 보통재산으로 분류하여 별도 관리하도록 하며, 원고가 재정위원들의 자금사용계획서와 제직회의 회의록을 첨부하여 제출시 이사회 결의를 거쳐 즉시 지급하도록 하며, 원고는 자금사용 후 자금사용내역을 피고에게 보고하도록 한다. 2. 원고가 2006년도(예상) 종교부지 확정시 피고의 기본재산으로 하도록 한다.', '현재 원고가 소유하고 있는 부동산 모두가 원고 교회 건축을 위해 모두 쓰여지기를 기도합니다. 절대로 설립자인저와 원고 교회 설립 목적이 없어지지 않기를 기원합니다. 개인의 목적대로 쓰여져서는 안된다는 결론 하에 증여의 결정을 내린 것입니다.'라고 기재되어 있다. 또한 H 원로목사가 같은 날 작성한 피고에 대한 내용증명(을 제13호증의 ① 참조)에는, '본인은 원고 교회를 퇴임하면서 전 부동산을 피고에게 위임하였습니다.', '이러한일련의 일을 처리함에 있어서 본인은 전 부동산을 피고에게 위임하였으며, 명시하기를 돈을 처리함에 있어서 피고의 허락을 득한 후 사용하기를 원하였습니다. E 토지 역시피고에서 관리할 재산이었으나 아직까지 피고에게 등기이전이 되어있지 않고 있었음을 알게 되었습니다. 이에 대한 신속한 처리를 원합니다. 하루 속히 피고가 관리하시길 바랍니다.', '1. 원고의 간판을 "AD"로 절대 바꿀 수가 없습니다. 본인은 원고 교회를 퇴임하면서 전 부동산을 피고에게 위임(이사회에 가결됨)하였으며, 또한 원고 교회 제직회에서 만장일치로 총회에 일임하기로 가결하였습니다. 이때에 원고 교회는 독립교회가 아니고 소속교회이며, 절대로 명칭을 바꿀 수 없다는 사실을 명시하였습니다. 그러나 AB 목사는 교인들의 핑계를 들어서 교회의 간판을 2010. 6. 현재까지도 걸고 있습니다. 이것은 명백한 AB 목사의 잘못이며, 총회의 헌법을 위반한 행위입니다.'라고 기재되어 있다.

한편 원고 교회의 AB 목사는 2010. 4. 8. H 원로목사에게 보낸 내용증명우편(을 제21호증의 2, ③ 참조)에서, E 토지를 피고에게 등기이전하는 사안과 관련하여 '현재 임차인과 명도소송이 진행되고 있으므로 소송을 승소하면 5인 공동소유인 해당 토지에 대한 분할측량을 하여 토지대장이 정리되면 피고에게 등기이전할 것입니다.'라고 답변하였고, 이 사건 부동산의 구입대금에 관한 내역과 관련하여 '소유주가 피고이므로 피고에서 확인바랍니다.'라고 답변하였다.

라) 위 사정들을 종합하면, 원고 및 H 원로목사는 H 원로목사가 퇴임하고 2004.11.경 AB 목사에게 원고 교회를 위임하는 시점에서, 원고의 부동산이 원고의 교회 건축 등의 목적을 위하여만 사용되고, 개인의 목적을 위해 사용되는 것을 방지하며, H원로목사 및 원고 교회의 설립 목적이 계속 유지될 수 있는 방법으로, 원고의 부동산을 피고에게 증여하여 피고의 기본재산으로 관리하되, 다만 위 증여된 부동산이 원고의 종교부지를 얻고 교회를 건축하는 등의 목적으로만 사용되도록 피고에게 부담 내지조건을 부가한 것으로 볼 수 있다.

마) 따라서 피고가 위와 같은 부담 내지 조건을 이행하는 동안에는 증여의 효력이 유지되고 원고가 증여된 부동산의 반환을 청구할 수 없고, 만약 피고가 위와 같은 부담 내지 조건을 이행하지 않을 경우에만 원고는 피고의 부담 불이행을 이유로 증여를 해제하거나 또는 해제조건의 성취를 이유로 피고에게 증여된 부동산의 반환을 청구할 수 있다고 봄이 타당하다.

바) 이와 달리 원고가 언제든지 피고를 상대로 명의신탁해지 등을 주장하며 증여된 부동산의 소유권 반환을 구하는 것은 앞서 본 원고 및 H 원로목사가 원고의 부동산을 피고에게 증여한 취지에 반하는 것으로 보인다.

다. 이 사건 부동산의 명의신탁 여부에 관하여

1) 이 사건 부동산의 매매대금은 피고에게 증여된 C 토지 및 그 지상건물과 D 토지 및 그 지상건물(피고 명의의 대출금 2억 2,000만 원 포함)에서 비롯된 것이지, 원고가 원고 소유의 재산으로 이를 부담하였다고 볼 수 없다.

2) 그리고 을 제25, 26호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고에게 증여된 위 부동산들은 피고의 기본재산에 해당하는 사실, 피고는 C 토지 및 그 지상건물을 처분하고 손실보상금

509,752,833원을 취득하는 과정 및 위 손실보상금으로 이 사건 부동산을 취득하고 대출금 2억 2,000만 원에 대하여 이 사건 부동산을 담보로 제공하는 과정에서 모두 서울특별시장으로부터 정관변경 허가 또는 예치금사용 승인을 받은 사실, 위와 같은 처분으로 새로이 취득하는 재산은 피고의 기본재산으로 편입되고 피고의 목적사업에 사용되어야 하는 사실이 인정된다.

3) 이러한 사정을 감안하면, 피고가 위와 같은 정관변경 허가 또는 예치금사용 승인에 반하여 원고와 사이에 이 사건 부동산에 대한 원고의 소유권을 인정하는 내용의 어떠한 약정을 하였을 것으로 보기 어렵고, 원고 제출의 증거들만으로는 원고와 피고사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁 약정이 성립하였다고 인정하기에 부족하다.

4) 원고가 명의신탁 약정의 근거로 주장하는 사정들, 즉 원고가 피고로부터 C 토지 및 그 지상건물의 손실보상금 등을 지급받고, 이 사건 부동산의 취득 과정에서 주도적인 역할을 담당하고, 이 사건 부동산을 예배당 등으로 사용하고, 이 사건 부동산의 등기필증도 보관하고, 대출금 2억 2,000만 원의 원리금을 변제하고, 이 사건 부동산에 대한 세금 및 공과금을 부담하는 등의 사정은, 앞서 본 C 토지 및 그 지상건물, D 토지 및 그 지상건물, E 토지가 피고에게 증여되는 과정에서 피고에게 부가된 '증여된부동산이 원고의 종교부지를 얻고 교회를 건축하는 등의 목적으로만 사용되어야 한다.'는 부담 내지 조건을 피고가 이행하고, 그에 따라 원고가 이 사건 부동산을 예배당 등으로 사용하면서 제반 비용을 사용자 내지 수익자로서 부담하는 과정에서 나타나는 상황으로 충분히 납득할 수 있다.

5) 결국 이 사건 부동산에 관한 원고의 명의신탁 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 유상재, 판사 박선영, 판사 오영상

별지

목 록

[각 부동산의 공통되는 부분의 표시]

1동의 건물의 표시

서울 강동구 L에 있는 M건물 제상가동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사철골트러스지붕 3층 상가 제2종 근린생활시설

지하 1층 469.5㎡, 1층 392.92㎡, 2층 419.73㎡, 3층 419.73㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 강동구 L 대 990㎡

[각 부동산의 개별되는 부분의 표시]

1. 전유부분의 건물의 표시

제2층 N호 철근콘크리트구조 21.735㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.834

2. 전유부분의 건물의 표시

제2층 O호 철근콘크리트구조 20.79㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.102

3. 전유부분의 건물의 표시

제2층 P호 철근콘크리트구조 20.79㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.102

4. 전유부분의 건물의 표시

제2층 Q호 철근콘크리트구조 23.765㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.407

5. 전유부분의 건물의 표시

제2층 R호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

6. 전유부분의 건물의 표시

제2층 S호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

7. 전유부분의 건물의 표시

제2층 T호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

8. 전유부분의 건물의 표시

제2층 U호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

9. 전유부분의 건물의 표시

제2층 V호 철근콘크리트구조 24.667㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 19.105

10. 전유부분의 건물의 표시

제2층 W호 철근콘크리트구조 21.217㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.433

11. 전유부분의 건물의 표시

제2층 X호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

12. 전유부분의 건물의 표시

제2층 Y호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

13. 전유부분의 건물의 표시

제2층 Z호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

14. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AA호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719 -끝-

1) 당시 E 토지 중 원고 명의의 공유 지분은 3,150분의 1,168 지분이었다.