

서울고등법원 2023. 9. 20 선고 2023나2012461(본소), 2023나2012478(반소) 판결
[건물인도 · 소유권이전등기절차이행청구]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

사단법인 A

소송대리인 법무법인 대화 담당변호사 설대석

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B교회

소송대리인 법무법인 대화 담당변호사 오장환

피고, 피항소인 C

소송대리인 법무법인 대화 담당변호사 오장환

변 론 종 결 2023. 8. 30.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

제1 심판결 서울동부지방법원 2023. 2. 8. 선고 2021가합116291(본소), 2021
가합116307(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 본소에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고) B교회는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 피고 C는 피고(반소원고) B교회와 공동하여 원고(반소피고)에게 별지 목록 제1항 기재 부동산을

인도하라.

다. 원고(반소피고)의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 피고(반소원고) B교회의 반소에 대한 항소를 기각한다.

3. 본소에 대한 소송총비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B교회 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고) B교회가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 90%는 원고(반소피고)가, 10%는 피고 C가 각 부담하며, 반소에 대한 항소비용은 피고(반소원고) B교회가 부담한다.

4. 제1의 가.항 및 나.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 원고(반소피고)

제1심판결 중 본소에 대한 부분을 취소한다. 피고(반소원고) B교회(이하 '피고 교회'라 한다), 피고 C는 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

2. 피고(반소원고) B교회

제1심판결 중 반소에 대한 부분을 취소한다. 주위적으로, 원고는 피고 교회에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2004. 12. 13.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로, 원고는 피고 교회에게 2005. 5. 2.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 판결의 이유는 제1심판결문 중 아래와 같이 고쳐 쓰는 부분 외에는 제1심판결의 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로

인용한다.

○ 3면 4 내지 9행을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

2) 피고 교회는 D 원로목사의 안건 제안으로 2004. 11. 26. 임시제직회를 개최하여 피고 교회 소유의 부동산 일체를 원고에게 증여하기로 결의하였고, 2004. 12. 13. 원고와 사이에 피고 교회 소유인 서울 강동구 E 토지 및 그 지상건물, 같은 F 토지 및 그 지상건물, 같은 G 토지(다만, 위 F 토지는 그 등기부상의 소유명의가 D에게 남아 있었고, 위 F 지상건물은 D이 사택으로 사용하던 무허가건물이다. 또한 위 G 토지는 당시 3150분의 1168 지분만이 피고 교회의 소유였고, 나머지 지분은 제3자들의 소유였다. 이하에서는 위 각 부동산을 번지수로만 지칭하고, 위 각 부동산을 통틀어 ‘관련 부동산’이라 한다)를 원고에게 증여하는 내용의 증여계약을 작성하였다(이하 위 증여계약을 ‘관련 부동산 증여계약’이라 한다).

○ 3면 16 내지 19행을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

2) 에스에이치공사는 2005. 3. 18. 강일도시개발사업을 위하여 원고로부터 E 토지 및 그 지상건물을, D로부터 F 토지 및 그 지상건물을 각 협의취득 하였고1), 그 무렵 원고 측에게 손실보상금 509,752,833원 및 102,862,000원을 각 지급하였다.

○ 4면 3행의 “피고”를 “원고”로 고쳐 쓴다.

○ 5면 10 내지 15행을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

피고 교회는 원고가 이 사건 부동산을 소유하게 된 2005. 5. 2. 무렵부터 이 사건 부동산에서 교회 운영 등을 하면서 위 부동산에 관한 점유를 개시한 이래 현재까지 이 사건 부동산을 점유 및 사용수익하고 있다. 또한 피고 C는 2019. 12. 31. 이 사건 부동산 중 별지 목록 제1항 기재 부동산에 전입신고를 하고 사택으로 사용하면서 이를 점유 및 사용수익하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 10, 17, 34, 36호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 9, 14, 16, 18 내지 22, 24, 27, 28호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

1) 원고가 이 사건 부동산을 매수하고 2005. 5. 2. 원고 명의의 소유권이전등기를 마친 무렵부터 피고 교회가 설교, 예배 등 교회 활동을 위하여 위 부동산을 점유, 사용하고 있고, 피고 C가 그중 일부를 사택으로 점유, 사용하고 있는바, 원고는 2005. 5. 2. 피고 교회와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 반환시기의 약정 없는 사용대차계약을 체결한 것으로 볼 수 있다. 그런데 피고 교회의 사용기간과 법인 설립 등 본래의 사용대차 목적에 위배되는 사용 상황, 피고 교회의 명칭 변경이나 원고 A를 상대로 한 소유권이전등기청구의 소 제기, 피고 C의 원고 이사장 AH에 대한 무고 등으로 인한 쌍방의 신뢰관계 내지 우호관계의 파탄, 이에 원고가 A의 목적과 교리에 봉사할 목회자를 파송하여 사역을 하도록 할 사정의 발생 등을 종합적으로 고려하면 위 사용대차계약은 민법 제613조 제2항 단서가 정한 ‘사용, 수익에 족한 기간이 경과’하였다고 봄이 상당하여, 원고는 이 사건 본소장 부분의 송달로써 위 사용대차계약을 해지하였다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

또한 원고는 더 이상 피고 교회에게 이 사건 부동산을 사용하도록 할 이유가 없고, 점유를 회복하여 원고의 재산으로 관리, 사용하여야 하므로, 소유권에 기하여 피고들에게 이 사건 부동산의 인도를 구한다.

2) 한편 원고와 피고 교회 사이에 2004. 12. 13. 체결된 관련 부동산 증여계약은 그 증여계약서에 부담 내지 조건이 전혀 기재되어 있지 않고 계약 체결 당시 계약당사자가 아니라 제3자에 해당하는 D의 의사가 명시적으로 표시된 바도 없으므로, 아무런 부담이 없는 단순 증여계약에 해당한다. 따라서 원고가 증여계약상 부담의무를 불이행하였다고 볼 수 없고, 이를 이유로 피고 교회가 증여계약을 해제할 수도 없다.

나. 피고들

1) 피고들의 본소청구에 대한 주장

원고의 본소청구와 관련하여, 관련 부동산 증여계약은 ‘관련 부동산을 피고 교회의 종교활동을 위해 사용할 것’을 부담으로 하는 부담부증여에 해당하므로, 피고들은 위 부담부증여의 내용에 따라 이 사건 부동산을 계속 점유할 권리가 있다. 설령 원고가 주장하는 바와 같이 원고와 피고 교회 사이에

사용대차계약이 체결되었다고 보더라도, 그 사용, 수익에 족한 기간이 경과하였다고 볼 수 없으므로, 어느 모로 보나 피고 교회가 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 없다.

2) 피고 교회의 반소 청구원인

원고와 피고 교회는 관련 부동산 증여계약이 체결된 2004. 12. 13. 당시 또는 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2005. 5. 2. 당시 ‘원고가 관련 부동산 내지 이 사건 부동산을 피고 교회의 종교활동을 위해 사용한다는 부담을 이행하지 않을 경우 피고 교회에 이 사건 부동산의 소유권을 이전하여 주어야 한다’는 묵시적 약정을 하였는데, 원고가 위 부담을 불이행할 것이라는 의사를 명시적, 종국적으로 표시하면서 피고 C에 대하여 이 사건 각 처분을 하고, 피고들을 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 이 사건 본소를 제기하는 등 위 부담을 불이행하였다. 따라서 원고는 피고 교회에게 이 사건 부동산에 관하여, 주위적으로는 2004. 12. 13.자 소유권 이전 약정을 원인으로 하여, 예비적으로는 2005. 5. 2.자 소유권 이전 약정을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 판단

가. 관련 부동산 증여계약의 성질

원고와 피고들이 각 본소청구 및 반소청구의 전제로 관련 부동산 증여계약의 법적 성질을 다투고 있으므로 이에 관하여 살펴본다.

1) 부담부증여라 함은 수증자에게 일정한 급부를 할 채무를 부담시키는 것을 말하고 단순히 증여의 목적물의 사용 목적을 지정함에 지나지 않은 경우에는 부담부증여라고 할 수 없다(대법원 1972. 7. 25. 선고 72다909 판결 등 참조). 한편 부담부증여(상대부담 있는 증여)에 있어서 부담의 내용을 이루는 급부는 급부로서의 일반요건, 즉 적법성, 가능성, 확정성의 요건을 구비하여야 한다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1433 판결 등 참조).

2) 그런데 앞에서 든 증거들과 갑 제11, 14, 15, 36, 38호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 관련 부동산 증여계약은 단순 증여계약으로 봄이 타당하다.

가) 관련 부동산에 관한 증여계약서는 ‘관련 부동산은 증여자 피고 교회(대표: 피고 C)의 소유인바 원고에게 증여할 것을 약속하고 수증자가 이를 허락하였으므로 후일을 위하여 이 증서를 작성하고 각자 아래 기명날인한다’는 내용만이 기재되어 있을 뿐 부담이라는 부관이 부가되어 있지 않다. 또한 증여자인 피고 교회와 수증자인 원고 사이에 위 증여계약을 체결할 당시 피고 교회가 원고에게 일정한 급부를 이행하여야 할 채무를 부담시켰다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

나) 피고들은 관련 부동산 증여계약이 ‘관련 부동산을 피고 교회의 종교활동을 위해 사용할 것’을 부담으로 한다고 주장하고 있는데, 이와 같이 단순히 증여의 목적물의 사용 목적 내지 사용처에 대하여 일정한 약속을 하는 것은 부담부증여에서 말하는 부담이라고 볼 수 없다. 더욱이 부담의 내용을 이루는 급부는 급부로서 확정되거나 확정할 수 있는 것이어야 하는데, 피고들의 위 주장과 같은 부담 즉, ‘관련 부동산을 피고 교회의 종교활동을 위해 사용할 것’은 급부로서의 그 내용이나 범위가 확정되거나 확정될 수 있는 것이라고 볼 수 없다.

다) 한편 관련 항소심 판결은 ‘피고 교회가 원고에게 관련 부동산을 부담부증여 내지 해제조건부증여한 것으로 볼 수 있고, 피고 교회 제출의 증거들만으로는 피고 교회가 원고에게 위 부동산들을 명의신탁 하였다고 인정하기에 부족하다’고 판단하면서, ‘D이 2010. 6. 4.경 작성한 것으로 보이는 각 내용증명, 피고 C가 2010. 4. 8. D에게 보낸 내용증명우편의 기재내용을 바탕으로, 피고 교회 및 D은 D이 퇴임하고 2004. 11.경 피고 C에게 피고 교회를 위임하는 시점에서, 피고 교회의 부동산이 피고 교회의 교회 건축 등의 목적을 위하여만 사용되고, 개인의 목적을 위해 사용되는 것을 방지하며, D 및 피고 교회의 설립 목적이 계속 유지될 수 있는 방법으로, 피고 교회의 부동산을 원고에게 증여하여 원고의 기본재산으로 관리하되, 다만 위 증여된 부동산이 피고 교회의 종교부지를 얻고 교회를 건축하는 등의 목적으로만 사용되도록 원고에게 부담 내지 조건을 부가한 것으로 볼 수 있다’는 취지의 판결이유를 설시하였다.

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를

할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

그러나 한편, ① 관련 부동산 증여계약을 부담부증여 내지 해제조건부증여로 볼 수 있다는 것은 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실이 아니라 법률행위의 해석에 불과한 점, ② D은 1972. 2.경 피고 교회를 개척하고 1985. 9. 22. 피고 교회에게 E 토지 및 그 지상건물을 증여하는 등으로 관련 부동산을 출연한 원로목사로서, 1985년경 이미 원고로부터 피고 교회를 지교회의 독립교회로 인정받았고, 관련 부동산 증여계약을 체결할 무렵 피고 교회를 원고의 소속교회로 귀속시킨 것으로 보이는 점, ③ 서울특별시는 2003. 11. 10. 관련 부동산 중 E 토지 및 그 지상건물과 F 토지 및 그 지상건물을 포함한 서울 강동구 AI 일대 토지에 관하여 도시개발구역지정 및 개발계획을 승인하고 이를 고시하였던바, D과 피고들은 관련 부동산 증여계약이 체결되기 전에 이미 위 부동산들의 수용절차가 예정되어 있다는 점을 알았던 것으로 보이고, 이에 D은 위 부동산들에 관한 손실보상금의 오용을 방지하기 위하여 위 부동산들에 대한 수용절차가 진행되기 전에 관련 부동산 증여계약을 체결하였던 것으로 보이는 점, ④ D은 그 과정에서 원고가 위 부동산들에 관한 손실보상금을 피고 교회를 위한 종교부지 구입 및 교회건물 건축에 사용하여 해당 부동산을 원고의 기본재산으로 편입시킬 것을 희망하였던 것으로 보이거나 D의 위와 같은 의사가 관련 부동산 증여계약상 명시되지 않는 이상 이를 사실상 증여 목적물의 사용 목적을 지정한 것으로 볼 수 있을 뿐 더 나아가 피고들의 주장과 같이 ‘관련 부동산을 피고 교회의 종교활동을 위해 사용할 것’을 부담으로 부가하였다고 보기는 어려운 점, ⑤ 원고가 위 부동산들에 관한 손실보상금과 원고 명의의 대출금으로 이 사건 부동산을 취득하는 과정에서 피고 교회가 주도적인 역할을 담당하였다거나 피고 교회 측이 이 사건 부동산의 등기필증을 보관하고 대출원리금을 변제한 것은 증여 목적물의 사용 목적에 따른 행위로 해석할 수 있고, 반드시 관련 부동산 증여계약을 부담부증여로 보아야만 설명 가능하다고 보기는 어렵다.

나. 이 사건 부동산에 관한 사용대차계약의 성립 여부

1) 앞에서 인정한 바와 같이 원고와 피고 교회 사이에 관련 부동산 증여계약이 체결된 후 관련 부동산

중 E 토지 및 그 지상건물과 F 토지 및 그 지상건물이 에스에이치공사에 협의취득되어 원고 측에서 그 손실보상금을 지급받았고, 이를 기초로 원고가 2005. 5. 2. 이 사건 부동산을 취득하였으며, 그 무렵부터 피고 교회는 이 사건 부동산에서 교회 운영 등을 하면서 이 사건 부동산을 점유 및 사용수익하고 있는바, 이로써 원고와 회원교회인 피고 교회 사이에 이 사건 부동산에 관하여 반환시기의 약정 없는 사용대차계약(이하 ‘이 사건 사용대차계약’이라 한다)을 체결되었다고 봄이 상당하다(원고는 피고들과 사이에 위 사용대차계약을 체결한 것이라는 취지로도 주장하나, 그 주장의 취지가 피고 C를 피고 교회와 별개의 독립적인 차주 내지 피고 교회와의 공동차주로 삼아 원고와 피고 C 사이에서도 위 사용대차계약을 체결한 것이라는 취지라고 보이지는 않는다).

2) 이에 대하여 피고들은 이 사건 부동산은 실질적으로 관련 부동산과 동일한 부동산이므로 사용대차계약의 목적물이 아니라 부담부증여계약의 목적물이라는 취지의 주장을 한다. 그러나 관련 부동산 증여계약을 단순 증여계약으로 보아야 함은 앞에서 살펴본 바와 같은 데다가 앞에서 인정한 관련 부동산 증여계약 체결 전후의 사정, 원고가 이 사건 부동산을 취득하게 된 경위와 그 자금의 출처 등을 고려하더라도 이 사건 부동산이 부담부증여계약의 목적물이라고 보기는 어려우므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 사용·수익에 충분한 기간 경과로 인한 사용대차계약의 해지 여부

1) 관련 법리

민법 제613조 제2항에서 정한 존속기간을 정하지 아니한 사용대차의 경우, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하고, 대주는 현실로 사용수익이 종료하지 아니한 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 언제든지 계약을 해지하고 차용물의 반환을 청구할 수 있으나, 그 해지사유로서 ‘사용수익에 충분한 기간이 경과한 때’에 해당하는지 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용 상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한지에 따라 판단하여야 한다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결, 대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결, 대법원 2018. 6. 28. 선고 2014두14181 판결, 대법원

2022. 4. 14. 선고 2021다250421 판결 등 참조).

2) 판단

앞에서 든 증거들과 갑 제5, 12, 15, 20, 23, 25, 26, 29, 31 내지 33호증, 을 제10, 11, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 사용대차계약은 사용수익에 충분한 기간이 경과하였다고 봄이 상당하다.

가) 피고 교회는 이 사건 사용대차계약이 체결된 2005. 5. 2.경부터 원고가 이 사건 소를 제기한 시점인 2021. 6. 30.을 기준으로 약 16년간, 이 법원의 변론종결일을 기준으로 약 18년간 이 사건 부동산을 교회 건물 등의 용도로 점유 및 사용수익하고 있다.

나) 앞에서 인정한 바와 같이 피고 교회는 2017. 1. 26. 원고를 상대로 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 소를 제기하였고, 이에 원고가 피고 C를 제명 및 면직하는 이 사건 각 처분을 하여 피고 C가 2021. 4. 29. 원고를 상대로 위 각 처분의 무효 확인의 소를 제기하는 등 원고와 피고들 사이에 분쟁이 발생하였다. 또한 피고 C는 2019. 7.경 서울동부지방법검찰청에 원고의 이사장인 AH이 증여계약서와 원고의 2005. 4. 11.자 임시총회 회의록을 위조 및 행사하였다는 등을 이유로 AH을 사문서위조, 위조사문서행사의 혐의로 형사고소 하기도 하였다. 이와 같은 각종 소송, 형사고소 등으로 인하여 원고와 피고 교회 사이의 신뢰관계나 우호관계는 이미 훼손되었다고 봄이 타당하다.

다) 또한 피고 교회는 2021. 5. 9. 원고에게 ‘피고 교회의 제직회에서 2020. 9. 13. 교회의 명칭을 L교회로 변경하기로 하고, 원고가 피고 교회와 담임 목사에 대한 권한이 없음을 가결하였음을 알려드린다’는 내용의 공문을 보내었다. 원고의 헌장 제4조는 ‘원고는 교파를 초월하여 오직 그리스도의 복음전도를 그 목적으로 한다’고 정하고 있고, 제24조는 ‘원고 산하 회원교회는 원고 소속을 명시하거나 또는 M교회란 명칭을 사용하여야 하며 교회명을 작명하거나 혹은 교회명을 변경하고자 할 때에는 미리 총회 임원회를 거쳐 총회의 승인을 받아야 한다. 단, 원고가 개척하지 아니하였거나 또는 원고의 보조를 받지 아니한 교회는 이러하지 아니하다’고 정하고 있으며, 제25조 본문은 ‘원고는 회원교회에 대하여 치리권을 가지지 아니하며 각 회원교회가 이를 행사한다’고 정하고

있는바, 피고 교회는 원고가 개척하였거나 원고의 보조를 받는 교회가 아닌 데다가 원고의 회원교회는 교파를 초월하고 원고가 회원교회에 대하여 치리권을 가지지도 않으므로, 설령 피고 교회가 M교회 명칭을 사용하지 않는다거나 N종교단체로 소속을 변경한다고 하더라도 원고의 헌장에 반하는 것은 아니다. 그러나 피고 교회는 위 공문의 송달 등으로 원고 A의 회원교회로서의 종교활동을 더 이상 의욕하지 않는다는 의사를 표시하였던 것으로 보이고, 그러한 과정에서 원고와 피고 교회 사이의 유대는 이미 훼손되었다고 봄이 상당하다.

라) 원고가 피고 교회와 사이에 이 사건 사용대차계약을 체결한 목적은 피고 교회가 원고의 회원교회임을 전제로 회원교회로서의 종교활동을 보장하고자 하는 데 있는 것으로 보인다. 그런데 원고와 피고 교회 사이의 유대가 훼손되어 사실상 피고 교회 내지 그 대표자 담임목사인 피고 C가 더 이상 회원교회 내지 회원목사로서의 종교활동을 의욕하지 않는 것으로 보이는 이상 원고에게는 이 사건 부동산을 반환받아 A의 목적과 교리에 봉사할 목회자를 파송하여 원고 회원교회 및 회원목사로서의 사역을 하도록 할 사정이 발생하였다고 봄이 상당하다.

마) 더욱이 피고 교회는 이 사건 부동산 중 일부를 사회복지사업(아동복지시설: 지역아동센터) 용도로 사용하다가 2021. 5. 27. 피고 C를 이사장으로 하고 주사무소를 이 사건 부동산이 위치한 ‘서울 강동구 AJ, 2층’으로 하는 ‘AF’를 설립한 다음, 2021. 8. 1.부터 위 아동복지시설의 운영단체를 AG로 변경하였고, 이에 원고는 서울특별시 강동구청으로부터 아동복지시설의 운영단체가 종교법인이 아닌 비영리단체로 변경되어 이 사건 부동산이 지방세특례제한법 제22조 제2항에 따른 재산세 감면대상에 해당되지 않는다는 이유로 위 부동산에 관한 재산세를 부과받아 이를 납부하고 있다. 비록 원고가 헌장 제5조에서 그리스도의 복음전도라는 목적을 달성하기 위하여 복음전도 및 해외 선교 사업, 교회 설립 사업, 육영사업, 청소년 선도 육성 사업, 사회복지 사업, 기독교 문화 개발 연구 및 보급사업 등의 사업을 한다고 정하고 있기는 하나, 피고들이 원고의 동의나 승낙 없이 법인을 설립하여 아동복지시설을 운영함으로써 원고에게 이 사건 부동산에 관한 재산세가 부과되게 하는 것까지 본래의 사용대차 목적에 위배되지 않는 사용이라고 보기는 어렵다.

라. 부동산 인도 의무의 범위

- 1) 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 사용대차계약은 사용수익에 충분한 기간이 경과하여 원고로서는 언제든지 계약을 해지하고 차용물인 이 사건 부동산의 반환을 청구할 수 있다고 볼 것인바, 원고가 피고 교회에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 사용대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였으므로, 피고 교회는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.
- 2) 한편 피고 C의 점유에 관하여 보건대, 피고 C가 이 사건 부동산 중 별지 목록 제1항 기재 부동산을 사택으로 사용하면서 이를 점유 및 사용수익하고 있음은 앞에서 살펴본 바와 같은바, 이는 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 사용대차계약을 체결한 피고 교회가 피고 C로 하여금 그중 별지 목록 제1항 기재 부동산을 사택으로 직접점유하면서 사용수익하도록 한 것이라고 봄이 상당하다. 나아가 별지 목록 제1항 기재 부동산을 제외한 나머지 부동산에 관하여 보건대, 앞에서 살펴본 바와 같이 피고 C가 피고 교회와 별개의 독립적인 차주 내지 피고 교회와의 공동차주로서 원고와 사이에 사용대차계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 피고 C가 피고 교회의 대표자 내지 점유보조자의 지위에서 피고 교회를 위하여 위 부동산을 사용수익하고 있음은 별론으로 하고, 위 부동산을 독립적으로 점유 및 사용수익하고 있다고 보기는 어렵다.
- 3) 따라서 피고 C는 소유권에 기하여 인도청구를 구하는 원고에게 피고 교회와 공동하여 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 반소에 대한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

피고 교회는 2004. 12. 13. 관련 부동산 증여계약 당시 ‘원고는 피고들이 관련 부동산에서 종교활동을 할 수 있도록 할 부담을 가지고, 관련 부동산에 관한 손실보상금 및 수익은 피고들의 종교활동을 위한 부지 마련에 사용하여야 하고 피고들이 새로 마련한 부동산에서 종교활동을 할 수 있도록 할 부담을 가지며, 원고가 위 부담을 이행하지 않을 경우 피고 교회에 위 부동산의 소유권을 이전하여 주어야 한다’는 내용의 묵시적인 약정이 있었다고 보아야 한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 원고와 피고 교회 사이에 체결된 관련 부동산 증여계약을 부담부증여계약이 아니라 단순 증여계약으로 보아야 함은 앞에서 살펴본 바와 같고, 피고 교회가 제출한 증거들만으로는 위 증여계약

당시 피고 교회가 주장하는 바와 같은 소유권 이전 약정이 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

피고 교회는 설령 관련 부동산 증여계약 체결 당시 위와 같은 소유권 이전 약정이 구체적으로 성립되지 않았다고 보더라도, 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2005.

5. 2.에는 위와 같은 소유권 이전 약정이 있었다고 보아야 한다는 취지의 주장을 한다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 피고 교회가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2005. 5. 2. 묵시적으로라도 위와 같은 소유권 이전 약정이 체결되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

1) 원고와 피고 교회 사이에 체결된 관련 부동산 증여계약을 단순 증여계약으로 보아야 함은 앞서 본 바와 같고, 원고가 관련 부동산 중 E 토지 및 그 지상건물과 F 토지 및 그 지상건물에 관한 손실보상금 등으로 이 사건 부동산을 매수하여 그 소유권이전등기를 마치는 과정에서 피고 교회와 사이에 별도의 소유권 이전 약정을 하였다거나 피고 교회에 대하여 피고 교회의 주장과 같은 부담을 지겠다고 약정하였다고 인정할 만한 아무런 근거가 없다.

2) 원고는 관련 부동산 중 E 토지 및 그 지상건물과 F 토지 및 그 지상건물을 기본재산으로 취득한 다음 에스에이치공사로부터 손실보상금을 지급받고 이 사건 부동산을 취득하는 과정에서 서울특별시시장으로부터 정관변경(기본재산 처분) 허가, 예치금사용 승인 및 정관변경(기본재산 담보제공) 허가 등을 받았으며, 원고가 위 과정에서 새로이 취득하는 재산은 원고의 기본재산으로 편입되어 원고의 목적사업에 사용되어야 한다. 따라서 원고가 2005. 5. 2. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시 향후 피고 교회의 주장과 같은 부담의 이행 여부에 따라 피고 교회에 대하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전할 의사가 있었다고 보기는 어렵다.

3) 이에 대하여 피고 교회는 그 주장과 같은 소유권 이전 약정이 인정되지 않을 경우 피고 교회가 원고에게 관련 부동산을 증여하였음에도 이 사건 부동산에 대해 직접적인 권리를 주장할 수 없는

결과가 발생하여 불합리하다는 취지의 주장을 하나, 설령 그러한 결과가 발생한다고 하더라도 이는 관련 부동산 증여계약으로 인한 결과로 보아야 하는 데다가 피고 교회가 이 사건 부동산에 관한 사용대차계약으로 이 사건 부동산의 사용수익에 족한 기간 동안 무상으로 이 사건 부동산을 사용수익할 권리를 보장받기도 하였던 이상 그것이 피고 교회에 특별히 불리한 결과라고 보이지 않는다.

다. 소결론

결국 피고 교회가 주장하는 소유권 이전 약정의 존재를 인정할 수 없는 이상 피고 교회의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고에게, 피고 교회는 이 사건 부동산을 인도하여야 하고, 피고 C는 피고 교회와 공동하여 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도하여야 하므로, 원고의 피고 교회에 대한 본소청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하며, 피고 교회의 원고에 대한 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다.

제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리 하여 부당하므로 주문과 같이 변경하고, 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고 교회의 반소에 대한 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(원고는 변론종결 후인 2023. 9. 14. 원고가 참고자료로 제출한 이 사건 부동산에 관한 재산세 부과 관련 서류들에 대한 증거조사를 거칠 필요가 있다는 등의 이유로 변론재개신청을 하였으나, 이미 관련 증거들이 증거로 제출된 바 있고, 달리 변론재개의 필요성을 인정하기 어려우므로 위 변론재개신청은 이를 받아들이지 않는다).

재판장 판사 공도일, 판사 성언주, 판사 최항석

별지

목 록

[각 부동산의 공통되는 부분의 표시]

1동의 건물의 표시

서울 강동구 O에 있는 P Q동

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 O 대 990㎡

[각 부동산의 개별되는 부분의 표시]

1. 전유부분의 건물의 표시

제2층 R호 철근콘크리트구조 21.735㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.834

2. 전유부분의 건물의 표시

제2층 S호 철근콘크리트구조 20.79㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.102

3. 전유부분의 건물의 표시

제2층 T호 철근콘크리트구조 20.79㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.102

4. 전유부분의 건물의 표시

제2층 U호 철근콘크리트구조 23.765㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.407

5. 전유부분의 건물의 표시

제2층 V호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

6. 전유부분의 건물의 표시

제2층 W호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

7. 전유부분의 건물의 표시

제2층 X호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

8. 전유부분의 건물의 표시

제2층 Y호 철근콘크리트구조 23.595㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 18.275

9. 전유부분의 건물의 표시

제2층 Z호 철근콘크리트구조 24.667㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 19.105

10. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AA호 철근콘크리트구조 21.217㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 16.433

11. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AB호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

12. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AC호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

13. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AD호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

14. 전유부분의 건물의 표시

제2층 AE호 철근콘크리트구조 20.295㎡

대지권의 표시

소유권대지권 990분의 15.719

- 1) 한편 에스에이치공사는 2016. 6. 10. 별도의 사업을 위하여 G 토지를 협의취득하여 2016. 6. 28. 소유권이전등기를 마쳤다.