

서울남부지방법원 2024. 11. 21 선고 2023가단279055 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세결

담당변호사 오세창

피고재단법인 B

소송대리인 법무법인 더위로

담당변호사 박현진

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 11. 21.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 청양등기소 2011. 9. 3. 접수 제7944호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C종교단체 총회(이하 '총회'라 한다)에 소속된 D교회(이하 'D교회'라 한다)의 대표자인 담임목사이고(이하 원고와 D교회를 통틀어 '원고 측'이라 한다), 피고는 C종교단체 소속 각 교회의 예배 및 전도교육구로 기타 자선 선도에 필요한 토지 건물 및 설비품을 소유·관리함을 목적으로 설립된 법인이다.

나. 피고는 1959. 1. 24. 서울 종로구 E 토지에 관하여 1958. 9. 30. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 1998. 5. 9. 위 토지 지상 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다(이하 위 토지 및 건물을 통틀어 'E 교회건물'이라 한다).

다. 원고 측은 2004. 7. 22. E 교회건물을 공동담보로 제공하여 채권최고액 7억 8,000만 원의 근저당권을 설정하고 F조합으로부터 6억 원(이하 '이 사건 대출금'이라 한다)을 대출받았다.

라. 피고의 이사장직을 2007. 3. 23. 사임한 G은 피고를 대표하여 2007. 3. 25.경 D교회에 E 교회건물을 증여하는 계약서를 작성하였고, D교회는 2007. 5. 25. 증여를 원인으로 하여 E 교회건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, 원고는 1989. 8. 25.경 H 측과 사이에 별지 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 인접한 충남 청양군 I 토지(이하 '인접 토지'라 하고, 이 사건 토지와 통틀어 '이 사건 토지 등'이라 한다)를 매매대금 4,800만 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 1990. 4. 14. 이 사건 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 원고와 J 목사 명의로 소유권이전등기를 마쳤으나, I 토지에 관한 소유권이전등기는 마쳐지지 아니하였다. C 종교단체 산하 K단체(이하 'K단체'라 한다)는 1990. 3. 경 은퇴 교역자들의 L건물을 건립하기 위해 I 토지를 2,450만 원에 매입하기로 하였고, 당시 J 목사는 K단체의 감독이었다.

바. 원고는 2004. 7. 29. E 교회건물을 담보로 받은 이 사건 대출금 중 1억 원을 J 목사 측에 지급하고, 그로부터 이 사건 토지 중 1/2 지분을 이전받았다.

사. 총회는 2004. 10.경부터 원고 측에 E 교회건물을 담보로 대출을 받은 것과 관련하여 해명을

요청하였고, 조사위원회를 구성하여 2005. 5.경 조사(이하 '이 사건 조사'라 한다)를 진행하였는데, 그 조사 결과의 요지는 다음과 같다.

1. 대출등기

(1) 대출을 받으려고 한 근본적인 이유가 무엇입니까?

① 현재 교회 상황을 보면 대출의 필요성이 긴급해 보이지 않는 상황입니다. 그런데 대출을 계획한 이유는 무엇입니까?

- M 뒷동네가 3월 철거이다. 오직 교회만 남기 때문에 대출이 긴급하다.

② L건물을 위하여 대출을 일으킨 것은 처음 누구의 생각입니까?

- 교회가 본부 자리였으므로, 본부에 대해 돈을 돌려주어야 한다고 제직회가 결정했다. L건물에 대한 최종결정은 교인들과 상의했다.

③ 이 사건 토지 등을 매입한 것은 처음 누구의 권유에 의한 것입니까?

- 제직회에서

(3) 장정상 교회의 부동산을 저당 잡히는 것은 더 나은 부동산을 확보하려는 목적으로만 가능하다는 것을 인지하고 있었습니까?

- 인지하고 있기에 부동산에 알아보고 있다. 경상비로 사용한 것은 잘못되었다. 모두 이 사건 토지를 팔기라도 해서 반환할 것이다.

3. 대출 후

(1) L건물 건축을 위한 1억 원의 증여는 누가, 누구에게, 언제, 어디에서 어떻게 전달되었습니까?

- 교회에서 결정하였다. N 장로에게 입금하였다. 1,000만 원은 별도로 현금하였다.

② 지출의 결의서와 영수증 등 사용내역서가 보관되어 있습니까?

- N 장로의 통장으로 증명될 수 있다. * 자료 첨부 대신 9,000만 원을 변제하겠다.

(2) 이 사건 토지를 왜 원고 명의로 등기 이전하였습니까?

- 1/2은 교회 땅이고 1/2은 원고 땅으로 제직회에서 결의하고 회의록에 기록하였다. (현재 원고 명의로 되어 있다)

(3) 이 사건 토지 대금으로 1억을 지급하게 된 이유는 무엇입니까?

① 대출 목적에 적시되지 않습니다. 그 이유는 무엇입니까?

- 위반된다고 말을 하지만 이것은 교단 재산이기 때문에 이동목적이 다르지 않다고 본다.

② 이 사건 토지 가격으로 1억을 지불한 것은 적당한 가격입니까?

- 이 사건 토지는 7,000만 원이지만 3,000만 원을 더 주었다.

4. 지출처가 명시되어 있지 않은 3억 원의 자세한 사용 내역이 없습니다.

- 이 사건 토지를 판매하여 교단에 변제하겠다.

(1) 증빙자료(지출결의서, 영수증 등)가 비치되어 있습니까?

- 경상비 1,000만 원 매월 나간다. 빚을 부분적으로 청산, 교회 수리, 앰프 수리, 개척교회 40만원씩 선교헌금(타 교단 1개 교회, 교단 교회 1개 교회)

5. 대출금의 관리 방법

(5) 교회 부동산을 저당잡힌 경우는 경상비로 사용될 수 없다는 장정의 규정을 알고 있습니까?

- 사용할 때는 몰랐지만 교단에서 문제를 제기하는 것이 잘못된 것으로 시인한다.

6. 변제계획 - 대출금을 변제할 계획은 있습니까?

- 2억 원은 교회에서 재단으로 이동한 관계로 봐주었으면 좋겠다.

7. 원고의 개인 소감을 듣고 싶습니다.

- 문제를 당한 사람은 가슴이 아프다. 2억에 대한 교회 재산이 유지재단으로 이동했다는 것으로 인정해 주었으면 좋겠다. 이것으로 모든 것이 끝났으면 좋겠다.

<각서> 영수증으로 증명할 수 없는 (시간이 지나서) 부분은 이 사건 토지를 팔아 변제하겠습니다.

목사 원고

아. D교회는 2010. 5. 4. E 교회건물을 O협회(이하 '이 사건 선교협회'라 한다)에 매도하였고, 2010.

6. 4. 이 사건 선교협회에 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. 원고와 피고 사이에 2011. 9. 27. 원고가 피고에게 이 사건 토지를 무상으로 증여하기로 하는 증여계약서(이하 '이 사건 증여계약서'라 한다)가 작성되었고, 2011. 9. 30. 이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 갑 제 1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 7, 11 내지

16, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 토지 매매대금을 지급하고 이를 매수하여 이 사건 토지의 소유권을 보유하다가 이를 피고에게 명의신탁하였고, 이는 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제8조 제3호 소정의 사유(종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우)에 해당하지도 아니하므로, 같은 법 제4조에 따라 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 원인무효인 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

피고는 원고가 E 교회건물을 담보로 부당하게 대출을 받은 것과 관련한 손해를 전보하는 의미에서 원고가 이 사건 토지를 피고에게 증여한 것이라는 취지로 주장하나, E 교회건물은 D교회가 피고에게 명의신탁한 것으로서 피고는 원고 측에 대한 관계에서 진정한 소유자가 아닌 유지·관리할 업무를 수탁받은 지위에 있는 것에 불과하므로, 이 사건 대출금을 받은 행위로 인해 피고가 어떠한 손해를 입은 것이 아니어서 원고가 그 변제 명목으로 이 사건 토지를 증여할 이유도 없다. 원고는 2010. 5. 4.경 E 교회건물을 타 교단이자 이단 종파로 보는 이 사건 선교협회에 매도한 것과 관련하여 피고로부터 여러 방면으로 압박을 받았고, E 교회건물의 매각대금으로 매수한 부동산과 더불어 이 사건 토지를 피고에게 귀속하라는 강권을 받아들여 소유권이전등기를 마쳐주었을 뿐이다. 피고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 이후에도 원고 측에 종합부동산세 납부를 요청하거나, 원고 측이 이 사건 토지에서 수종갱신사업을 한 것에 대한 수종개량금을 원고 측에 송금하는 등 이 사건 토지의 진정한 소유자라면 하지 않을 만한 행위를 하기도 하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 사람은 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 사람에게 증명책임이 있다(대법원 2017. 12. 22. 선고 2015다29657 판결 등 참조). 그리고 일반적으로 부동산의 소유자 명의만을 다른 사람에게 신탁하는 경우에 등기관리증과 같은 권리관계를 증명하는 서류는 실질적 소유자인 명의신탁자가 소지하는 것이 상례이다. 따라서 명의수탁자라고 지칭되는 사람이 이러한

권리관계서류를 소지하고 있다면, 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한, 이는 명의신탁관계의 인정에 방해가 된다고 보지 않을 수 없다(대법원 1985. 1. 29. 선고 84다카1750, 1751 판결, 대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다57122 판결 등 참조).

2) 교회신도들이 교회를 건립하기 위하여 기부금을 모집하여 교회용 대지를 매수한 후 그 위에 교회를 건립하였다면 특별한 사정이 없는 한 그 소속 P회의 헌법규정과는 관계없이 그 토지와 교회건물은 그 소속 신도들의 총유재산으로 봄이 상당하다(대법원 1973. 8. 21. 선고 73다442, 443 판결 참조).

3) 교회가 신도들의 헌금으로 교회의 부지를 매입하고 교회건물을 신축한 후 그 재산에 대하여 계속하여 사용·수익하고 있다면 그 교회건물과 그 부지인 부동산을 유지재단 명의로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 것은 그 소유권을 유지재단으로 하여금 종국적으로 취득하게 하겠다는 데에 있었다고 보기보다는 가입교회의 교단에 대한 소속감을 강화하고 결집성을 확보하기 위한 상징적인 의미로서 또는 가입회원으로서의 권리와 의무를 성실히 이행하고 교단의 설립목적에 어긋나는 행위를 하지 아니하겠다고 다짐하는 취지의 신표로서 한 것으로서 일종의 명의신탁에 해당한다고 보아야 할 여지가 충분히 있다(대법원 2000. 6. 9. 선고 99다30466 판결 참조).

나. 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 위 인정사실에 갑 제5, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24호증, 을가 제17, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 기하여 피고가 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 총회운영규정에 따르면, Q회의 재산과 총회 재산이 구분되는데, Q회의 재산을 처분하여 사용할 때는 장정에서 규정하고 있는 용도 외에는 사용할 수 없고, Q회 및 총회 기본재산 중 부동산은 장정의 규정에 따라 피고에 편입 보존함을 원칙으로 하며, 피고에 편입된 재산은 필요한 결의가 마쳐진 후 유지재단에서 처리하도록 정하고 있다. 그런데 피고의 기본재산목록상 이 사건 토지가 Q회인 'D교회' 재산으로 분류되어 있고, 이는 같은 목록에 '유지재단' 재산으로 분류되어 있는 일부 재산들과 구별되는 점, 2022년경 원고 측의 주도로 이 사건 토지에 관한 수종갱신사업이 추진되었고, 그에 따라 발생한 수종갱신금 상당액을 D교회에서 사용하였으며, 피고는 그 과정에서 D교회로부터 관련

보고를 받고 신청행위 등을 하는 데에 그친 것으로 보이는 점, 피고가 2020년부터 2022년까지 D교회에 이 사건 토지에 관하여 부과된 종합부동산세 등을 납부하기 위한 금원을 피고 계좌에 송금하여 달라는 취지의 요청을 한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 토지를 총회 고유의 재산이 아닌 D교회로부터 편입된 재산으로 보아 유지·관리하고 있는 것이 아닌지 의심이 들기는 한다.

2) 그러나 원고는 원고 개인과 피고 사이에 체결된 무효인 명의신탁약정에 따라 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다고 주장하고 있고, 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이를 인정하기는 어렵다.

가) 원고의 주장에 의하면, 원고는 1989년경 이 사건 토지 등을 H 측으로부터 매수할 당시 원고와 K단체가 매매대금 5,000만 원 상당액 중 1/2씩 부담하였고, K단체의 지분은 J 목사 명의로 이전등기를 마쳤으며, 2004. 7. 29. 이 사건 대출금 중 1억 원을 J 목사 측에 지급하여 이 사건 토지의 완전한 소유권을 보유하게 되었다는 것이다. 그런데 이 사건 대출금은 당시 등기부상 피고 소유이던 E 교회건물을 담보로 제공하고 받은 것이므로, 일견 위 1억 원은 원고 개인 또는 D교회가 실질적으로 부담한 매매대금이라고 보기 어렵다.

나) 이에 대하여 원고는 E 교회건물 자체가 D교회로부터 피고가 명의신탁받은 재산이라는 취지로 주장한다. 그러나 E 교회건물의 최초 신축 당시 미국에 있는 R 국제 본부의 자금 지원을 받아 신축된 것으로 보이고(2004. 7.경 이 사건 대출 무렵 작성된 것으로 보이는 D교회 명의의 '대출 및 담보제공 사유서'에는 '본 교회는 건축 시 S 옥합성금으로 1988년 지어진 건물로 이제는 우리교회가 S를 도울 때가 되어 본부에 1억 원을 지원하고자 한다.'는 취지가 기재되어 있고, 원고 측은 이 사건 조사 당시 '교회가 본부 자리였기 때문에 본부에 대해 돈을 돌려주어야 한다는 뜻에서 E 교회건물에 관한 담보대출이 추진되었다.'고 진술하기도 하였다), 원고의 주장과 같이 1998년경 종전 건물 철거 후 신축 당시 D교회 교인들의 현금만으로 또는 이를 대부분의 재원으로 하여 건축비를 충당하였다고 볼 만한 별다른 자료를 찾을 수 없다. 또한 원고는 이 사건 조사에서 '이 사건 대출금 중 지출처가 소명되지 않는 3억 원에 대하여는 이 사건 토지를 매각하여 변제하겠다'는 의사를 밝혔는데, 만일 원고의 주장과 같이 E 교회건물이 D교회로부터 피고에게 명의신탁된 재산이라면, 원고가 절차적인

잘못이나 규정 위반 등을 인정하는 것에서 더 나아가 실질적 소유자인 D교회를 위해 사용되었다는 대출금을 피고에게 변제하겠다는 뜻을 표시하지는 않았을 것으로 보인다.

다) 더구나 원고 본인은 이 사건 조사 당시 '이 사건 토지가 교단 재산이기 때문에 이 사건 대출금 중 1억 원으로 이 사건 토지 대금이 지급된 것은 결국 피고 재산으로 이동한 것과 마찬가지로 봐주면 좋겠다.'는 취지의 의사를 밝히기도 하였는데, 이는 원고 또는 D교회가 이 사건 토지의 실질적 소유자임을 주장하는 이 사건에서의 주장과 일응 배치된다.

라) 원고 측은 이 사건 조사 당시 이 사건 대출금과 관련하여 대출 목적 및 사용처 등에 있어 장정의 규정을 위반하였음을 인정하였고, 특히 이 사건 대출금 6억 원 중 3억 원 상당의 지출처가 소명되지 않는 것과 관련하여 이 사건 토지를 매각하여 피고에게 '변제'하겠다는 뜻을 밝혔다(원고는 원고의 날인 등이 이루어지지 않은 피고 내부 문서상 기재에 불과하다는 취지로 주장하나, 조사 과정에서 원고가 위와 같은 취지의 진술을 한 것은 분명해 보인다).

마) 물론 이 사건 소유권이전등기는 위 조사 시점으로부터 수년이 지난 후인 2011. 9.경 D교회가 이 사건 선교협회에 E 교회건물을 임의로 매각한 행위의 책임을 묻는 과정에서 마쳐지기는 하였다. 그러나 이 사건 토지의 매매대금 중 상당 부분이 E 교회건물을 담보로 대출받은 돈으로 충당되었기 때문에 이 사건 토지도 E 교회건물로서 창출된 이익의 일부로 볼 수 있고, 따라서 이를 일체로 피고에게 귀속하는 차원에서 원고 측이 E 교회건물의 매각대금으로 취득한 다른 부동산 등과 함께 이 사건 토지의 소유권을 피고에게 이전한 것을 부자연스럽다고 볼 수 없다. 또한 원고가 조사 당시 밝혔던 이 사건 대출금 중 3억 원을 이 사건 토지를 매각하여 변제하겠다는 의사를 철회하였다고 볼 만한 다른 사정도 찾을 수 없다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 E 교회건물에 관한 담보대출에 대한 원고 측의 책임을 인정하는 전제에서 이 사건 대출금 중 지출처 불명의 금원을 변제하기 위한 의사로 마쳐진 것으로 봄이 상당하고, 이를 원고 주장과 같이 단순히 피고에게 형식적으로 편입시켜 보존하기 위한 명의신탁약정에 기한 것이라고 보기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박지숙

별지