

서울중앙지방법원 2019. 1. 30 선고 2018나17067 판결 [소유권이전등기 말소등기 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2019. 1. 30 선고 2018나17067 판결

서울중앙지방법원 2018. 1. 25 선고 2017가단14626 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 성심종합법무법인 담당변호사 강수림

피고, 피항소인재단법인 B

소송대리인 변호사 박혜숙

변론 종결2018. 12. 19.

판결 선고2019. 1. 30.

제1심판결서울중앙지방법원 2018. 1. 25. 선고 2017가단14626 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 2000. 8. 14. 접수 제47545호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라(원고는 소유권이전등기 말소를 구하는 부동산을 정확하게 특정하기 위하여 당심에서 청구취지를 정정하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 부동산의 소유권 이전 경위

1) G(G, 상환증서상 주소 충남 천원군1) J)은 1950년경2) ① 충남 천원군 K 답 1,182평, ② L 전 350평, ③ F 전 360평을 농지개혁법에 의해 분배받아 상환을 완료하고, 위 각 토지에 관하여 1957. 12. 31.자 상환완료를 원인으로 1959. 4. 29. 소유권이전등기를 마쳤다(이하 관련 토지의 면 이상 주소를 생략하고 'U리 00'으로 약칭한다).

2) 이 사건에서 문제되는 F 전 360평은 아래와 같이 분할, 합병되었다.

- 1974. 1. 22. ① F 전 123평(같은 날 대지로 지목변경되고, 이후 407㎡로 면적환산되고, 2000.

10. 2. 종교용지로 지목변경됨), ② E 전 237평(이후 783㎡로 면적환산되고, 1995. 8. 8.

종교용지로 지목변경됨)으로 분할

- 2000. 10. 2. V 종교용지 57㎡, O 종교용지 625㎡, F 종교용지 407㎡, E 종교용지 783㎡를 합병하여 E 종교용지 1872㎡이 됨(위 합병 전 F 종교용지 407㎡, E 종교용지 783㎡ 부분이 바로 별지 목록 기재 토지인바,3) 이하 이를 '이 사건 부동산'이라 한다)

3) 이 사건 부동산에 관하여는 G으로부터 아래와 같이 순차 소유권이전등기가 경로되었다.

① 1974. 12. 30. 제1심공동피고 D 앞으로 소유권이전등기(등기원인: 1968. 3. 1. 매매)

② 1989. 12. 5. 제1심공동피고 C 앞으로 소유권이전등기(등기원인: 1977. 11. 14. 매매)4) ③

2000. 8. 14. 피고 앞으로 소유권이전등기(등기원인: 2000. 8. 11. 증여)

나. H의 사망 및 원고의 상속

원고의 양부 H는 1958. 12. 28. 사망하였다. 원고는 H의 동생 I의 아들로 태어났는데 H의 후손이 없어 1945년경 H의 양자로 입양된 후 1957. 5. 21. 입양신고를 하고 H의 호적에 양자로 입적되었다. H의 사망으로 원고가 호주상속을 하여 H의 유일한 상속인이 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 부동산은 H가 분배받아 상환을 완료하고 소유권을 취득한 토지인데, H는 상환자의 명의를 본인의 호적상 이름이 아닌 평소 불리던 'G'으로 하여 분배받았고, 그 후 'G' 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

이 사건 부동산에 관하여는 1974. 12. 30. D 앞으로 1968. 3. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었으나, H는 등기원인인 위 매매일자 전에 사망하였으므로, D의 소유권이전등기와 이에 터잡아 이루어진 C, 피고의 각 소유권이전등기는 모두 원인무효이다. 따라서 피고는 H의 상속인인 원고에게 위 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

1) H와 G이 동일인인지 여부 위 각 증거에다가 갑 제5 내지 11, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 이 사건 부동산의 상환증서와 등기부상 G의 주소지가 J로 기재되어 있는 것으로 보아, G은 상환증서 발행일(1950년경)과 소유권이전등기일(1959. 4. 29.) 무렵 J에 거주한 것으로 추인된다. 그런데 그 무렵 H도 J에 거주하였다(H는 1953. 2. 9. M 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데 그 등기부상 주소지가 'J'로 기재되어 있다).

② 원고도 G과 마찬가지로 1950년(단기 4283년) W 토지를 분배받아 1961. 12. 26. 소유권이전등기를 마쳤는데, 상환증서와 등기부상 원고의 주소지가 J로 기재되어 있다. 또한 H의 본적은 전북 부안군 X였으나, 원고는 호주상속 후 1965. 1. 27. 본적지를 J로 변경하였다.

③ 원고는 N초등학교에 1946년(단기 4279년) 입학하여 1952년(단기 4285년) 졸업하였는데 그 학적부에 원고와 그 부친 H의 주소지가 J로 기재되어 있다.

④ H의 일가친척들이 H는 평소 G으로 불렸다는 진술서를 제출하였다.

⑤ 원고는 현재까지 이 사건 부동산의 상환증서 원본을 소지하고 있다.

이와 같이 H와 원고가 이 사건 부동산이 G 앞으로 등기되어 있을 무렵 오랫동안 G의 등기부상 주소지에 거주하여 왔고, 그 일가에 'G'의 이름을 가진 사람이 없고 당시 같은 주소지에 다른 사람이 거주하였을 가능성이 희박한 점, 원고가 상환증서 원본을 소지하고 있는 점, 피고 소속의 P교회는 이 사건 부동산에서 오랫동안 신도를 두고 교회 활동을 하였고 G으로부터 이 사건 부동산을 매수하기까지 하였음에도 이에 대하여 별다른 반증을 제시하지 않는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 소유자였던 G과 원고의 양부 H가 동일인임을 인정할 수 있다.

2) 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 유효성 전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 경료된 소유권이전등기는, 그 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기의무자에 대하여 상속이 개시된 경우에 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청한 경우 또는 등기신청을 등기공무원이 접수한 후 등기를 완료하기 전에 본인이나 그 대리인이 사망한 경우와 같은 특별한 사정이 인정되는 경우를 제외하고는, 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 그 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다(대법원 2004. 9. 3. 선고 2003다3157 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, H(별칭 G)는 1959. 12. 28. 사망하였는데 D 앞으로의 소유권이전등기는 그 등기원인이 1968. 3. 1.이고 등기일이 1974. 12. 30.로 모두 H의 사망일 이후인 사실이 인정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 D 앞으로의 소유권이전등기 및 이에 터잡아 이루어진 C, 피고 앞으로의 각 소유권이전등기는 모두 원인무효라고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 피고의 등기부취득시효 항변에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장 D가 15년, C가 11년, 피고가 17년간 이 사건 부동산의 소유자로 등기되어 있었는데,

D, C와 피고는 위 기간 동안 이 사건 부동산을 소유의 의사와 선의로 평온, 공연하게 과실없이 점유하여 민법 제245조에 의한 등기부취득시효가 완성되었으므로, 피고 앞으로의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하여 유효하다.

2) 원고의 주장 원고는, D, C, 피고는 P교회로부터 이 사건 부동산을 명의신탁받았는바 명의수탁자의 점유는 자주점유에 해당하지 않고, 또한 D는 전 소유자인 H가 사망하였음에도 등기서류를 위조하거나 처분권한 없는 자로부터 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 하여 악의의 무단점유자라 할 것이므로, 등기부취득시효의 요건을 충족하지 않는다.

나. 판단

1) 관련 법리 명의신탁에 의하여 부동산의 소유자로 등기된 자는 그 사실만으로 당연히 부동산을 점유하는 것으로 볼 수 없음은 물론이고 설사 그의 점유가 인정된다고 하더라도 그 점유권원의 성질상 자주점유라 할 수 없다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다8097, 8103 판결 등 참조). 따라서 원고의 주장과 같이 등기명의자인 D, C와 피고의 등기가 명의신탁에 의한 등기인지 살펴본다.

2) D, C가 명의수탁자인지 여부 갑 제12 내지 16, 18호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① P교회는 1947년경 Y 목사에 의해 설립되어 Z 지상에 있는 신도 AA의 가옥에서 종교활동을 하였다. P교회는 1955년 9월경 ○ 종교용지 625m² 지상에 교회 건물을 신축하였다.

② 이 사건 부동산은 위 ○ 토지의 서쪽에 연접한 토지인데, 5) 이 사건 부동산에 관하여는 1974. 12. 30. D 명의의 소유권이전등기가, 1989. 12. 5. C 명의의 소유권이전등기가 각 경료되었다(C는 판결을 통해 소유권이전등기를 마쳤다). 이 사건 부동산 북쪽에 접한 Q 전 347m²에 관해서도 같은 날짜로 등기원인이 동일한 D, C 명의의 각 소유권이전등기가 차례로 경료되었다.

③ P교회는 1994년경 당시 E 토지 지상에 새로운 교회 건물을 신축하고 그 무렵부터 이 사건 부동산과 Q, O, V 토지를 교회 및 부속 주차장 부지로 사용하다가 2000년경 ○ 토지에 사택을 지었고, 교회 및 사택 부지였던 V, O, 이 사건 부동산이 1필지로 합병되어 E 토지가 되었다.

④ 한편, D는 P교회의 신도였고, C는 1978. 3. 28. 위 교회의 장로로 취임하였다. P교회의 인터넷 홈페이지상 교회 연혁에는 "1977. 11. 14. 전 Q 전 105평 구입하여 등기하다(차명)"라고 기재되어

있다.

⑤ P교회의 목사인 R은 이 사건 소가 계속 중인 2017. 7. 17. 원고와 대화하면서, '교회가 땅을 사면서 땅이 밭이므로 교회 이름으로는 살 수 없어서, 당시 중심으로 일을 하였던 신도 D 이름으로 땅을 샀고, 이는 동네 사람들이나 교회 신도들은 다 아는 내용이다. D가 교회를 떠나면서 행방불명되었다.'는 취지로 이야기하였다.

이와 같은 인정사실과 더불어, 이 사건 부동산 중 합병 전 E 토지는 D, C 앞으로 등기 당시 지목이 전으로 구 농지개혁법상의 농지에 해당하였는데 교회는 농지에 관한 매매, 증여계약 등을 체결하였더라도 농지매매증명을 발급받을 수 없어 직접 농지의 소유권을 취득하는 것이 불가능하였을 것으로 보이는 점, D가 P교회의 신도였고 D가 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 1968년경 이미 그에 접한 ○ 토지에 구 교회건물이 존재하고 있었으며 D가 교회건물 부지 근처의 땅을 일괄하여 함께 매수한 점, 그 후 위 토지는 장로인 C 명의를 거쳐 피고 앞으로 증여되었고 현재까지 교회 부지로 사용되고 있는 점, P교회의 목사 R의 진술내용을 종합하여 고려하면, P교회가 Q 토지와 함께 이 사건 부동산을 취득하면서 D에게 등기명의를 신탁하였고, C 명의의 이전등기도 명의신탁에 의해 이루어진 것으로 봄이 상당하다(피고는 제1심과 당심 변론과정에서 P교회가 이 사건 부동산을 매수하여 D에게 명의신탁하였음을 전제로 변론을 하다가, 당심 최종변론기일에 이르러 기존의 주장을 번복하고 D, C가 개인적으로 부동산을 매수한 뒤 P교회가 이 사건 부동산에 새 교회건물을 신축한 1994년경 C가 이를 P교회에 증여하였다는 취지로 그 주장을 변경하였다. 그러나 그 주장이 일관되지 못할뿐더러 위에서 인정한 사실관계에 비추어 P교회가 이 사건 부동산을 매수하여 D에게 명의신탁하였다고 인정함이 타당하다).

그렇다면 D, C는 명의수탁자로서 그 명의로 등기되어 있었던 기간 동안 이 사건 부동산을 점유하였다고 볼 수 없고, 설사 그들이 위 토지를 점유하였다고 하더라도 그 점유권원의 성질상 자주점유라고 할 수도 없으므로, 등기부취득시효가 완성될 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고가 명의수탁자인지 여부 피고는, 2000. 8. 14. P교회로부터 이 사건 부동산을 실질적으로 증여받아 이를 피고 앞으로 등기하였는데 이는 기존과는 별개의 취득권원이고 피고가 P교회를 통해 이 사건 부동산을 간접점유하여 그로부터 10년이 경과한 무렵 위 부동산의 등기부취득시효가

완성되었으므로, 피고 앞으로의 등기는 실체관계에 부합하여 유효하다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 피고는 명의수탁자에 불과하여 피고의 자주점유가 인정될 수 없다고 주장한다.

갑 제12 내지 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

앞서 본 바와 같이 P교회는 교회건물 부지로 사용할 목적으로 이 사건 부동산을 취득하여 1974년경 그 신도인 D 명의로 등기하고, 이후에도 신도 C 명의로 등기하였다가 2000. 8. 14. 피고에게 증여하고 그 소유권을 이전하였다.

피고는 S종교단체 소속 교회의 재산을 소유, 관리하기 위한 목적으로 설립된 재단법인이다.

S종교단체는 교단의 정통성 유지, 개별 가입교회들과의 일체성 확보, 교회 재산의 사유화 및 재산분쟁으로 인한 교회 분열 방지 등을 목적으로 헌법, 교리와 장정 등을 통해 소속 교회의 모든 재산을 유지재단에 편입하도록 강제하고 있다.6) 그러나 등기명의가 피고로 이전된 후에도 실질적인 부동산의 사용, 수익에 아무런 제한을 두고 있지 않아 등기명의가 이전되기 전과 마찬가지로 소속 교회가 제한없이 부동산을 점유, 사용하고 있으며, 피고의 관리사무규정도 부동산의 취득, 관리와 ~~관련된 회계 등 비용은 모두 소유권 이전을 위한 후에도 강제와 하도 없다.~~ 이 사건 부동산을 교회건물 부지로 사용하고 있다. 피고는 종합부동산세와 관련한 행정소송에서는 피고가 소속 교회로부터 증여받은 재산은 명의신탁에 의한 것이라고 주장하여 그 주장이 받아들여진 바 있다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010두10501 판결 참조).

이러한 사실과 집회와 예배 및 기타 종교 활동을 목적으로 하는 교회에게 교회 건물(예배당)과 그 부지는 집회와 예배 등에 필수불가결한 시설이고 그 시설이 없으면 교회의 존립 자체가 위태롭게 되는 점을 고려하면, P교회가 이 사건 부동산을 피고에게 증여하고 피고 앞으로 등기한 것은 피고에게 그 소유권을 종국적으로 취득하게 하겠다는 의사보다는 S종교단체에 대한 소속감을 강화하고 결집성을 확보하기 위한 상징적 의미로 또는 S종교단체 가입회원으로서 권리와 의무를 성실히 이행하고 그 설립 목적에 어긋나는 행위를 하지 않겠다고 다짐하는 취지로 한 것으로, 명의신탁에 해당한다고 할 것이다.

피고는 P교회가 이 사건 부동산의 사용료 명목으로 매년 말 200만 원을 지급해왔다고 주장하나, 그에 관한 임대차계약을 제출하지 않았고 P교회가 위 부동산을 자신의 비용과 노력으로 취득하였으며

피고에게 부동산을 증여하더라도 소속 교회가 일체의 사용수익권을 보유하는 피고의 헌법 등 규정에 비추어, P교회가 피고에게 지급한 돈이 이 사건 부동산의 차임이라고 인정하기에 부족하다.

그렇다면 이 사건 부동산에 관하여 피고의 점유를 인정할 수 없거나, 이것을 인정하더라도 이는 명의신탁에 의한 타주점유로서 그로 인하여 등기부취득시효가 완성된다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 항변 역시 이유 없다.

4. 피고의 점유취득시효 항변에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장 C는 이 사건 부동산을 D로부터 적법하게 매수하여 1994년경 P교회에 증여하였고, P교회는 그 무렵 이 사건 부동산 지상에 교회 건물을 신축하여 이를 점유하기 시작하였는바 그로부터 20년이 지난 2014년경 점유취득시효가 완성되었다. P교회가 이 사건 부동산을 D 명의로 취득하였다고 하더라도, H의 등기부상 이름과 실제 이름이 달라 부동산의 소유자가 사망하였다는 사실을 알 수 없었으므로 자주점유의 추정이 반복되지 않는바 20년이 경과한 1994년경 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 P교회는 원고에게 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지며 피고는 P교회의 상급단체로서 그 이해관계를 같이 하므로, 원고는 피고를 상대로 그 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없다.

2) 원고의 주장 망인의 상속인인 원고는 D나 P교회와 매매계약을 체결한 사실이 없으므로 D 앞으로의 소유권이전등기는 불법행위에 의해 경로된 것이 분명하다. P교회의 점유는 악의의 무단점유이므로 위 교회는 이 사건 부동산을 시효취득할 수 없다.

나. 판단

1) 점유의 존재 P교회가 1968. 3. 1. 이 사건 부동산을 매수하여 1974. 12. 30. D 명의로 소유권이전등기를 경로한 사실, 이 사건 부동산은 원래 F 전 360평 1필지 토지였는데, 1974. 1. 22. 북쪽의 F 토지와 남쪽의 E 토지로 분할되었고(위 각주 5번 도면 참조) F 토지는 같은 날 대지로 지목이 변경되었고 E 전은 지목이 전으로 유지되다가 2000. 10. 2. 모두 종교용지로 변경되면서 E 토지로 합병된 사실은 앞서 본 바와 같다.

또한 P교회의 교회건물은 이 사건 부동산의 동쪽에 있는 ○ 토지에 위치하고 있다가 1994년경 이

사건 부동산 지상에 새 교회건물이 건축된 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제5호증의 기재에 의하면 새 교회건물의 건축허가는 1994. 4. 11., 착공은 같은 달 15., 사용승인은 1995. 6. 20. 각 이루어졌으며 위 건물은 현재까지 교회 건물로 사용되고 있는 사실이 인정된다.

위와 같이 새 교회건물이 건축되기 전에 이 사건 부동산이 구 교회건물의 부지로 사용되었거나 대지로 지목 변경된 F 토지 상에 교회의 부속 건물 등이 존재하였음을 인정할 별다른 자료도 없다.

그렇다면 P교회가 이 사건 부동산을 점유하기 시작한 것은 그 지상에 새 교회건물이 건축되기 시작한 1994년 4월경으로 봄이 상당하고, P교회는 민법 제197조 제1항에 따라 그때부터 현재까지 소유의 의사로써 평온, 공연하게 이 사건 부동산을 점유한 것으로 추정된다.

2) 자주점유 추정의 반복 여부 원고는 P교회는 악의의 무단점유자로서 그 점유가 타주점유에 해당한다고 주장하므로, 그에 관하여 살펴본다.

P교회는 이 사건 부동산을 취득하여 D에게 명의신탁을 하였고 1968. 3. 1.자 매매를 원인으로 1974. 12. 30. D 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다. 그 이후 C, 피고에게 순차 소유권이전등기가 마쳐졌으나 이는 명의수탁자의 변경에 따른 것일 뿐 위 부동산을 P교회가 실질적으로 소유함에는 변함이 없으므로, P교회가 이 사건 부동산을 취득한 권원은 최초 D 명의로 부동산을 취득할 당시의 것으로 보아 자주점유 여부를 판단하여야 한다(따라서 C가 1994년경 P교회에게 이 사건 부동산을 증여하였다는 피고의 주장은 받아들이지 않는다).

피고는 D가 망인의 사실혼 배우자인 T로부터 이 사건 부동산을 취득하였다고 주장하였다. 그러나 매매 시점이 50년 전으로 그에 관한 아무런 자료가 존재하지 않는다(피고가 제1심법원의 문서제출명령에 따라 제출한 등기관리증에는 C의 피고에 대한 증여계약서가 첨부되어 있을 뿐 그 이전의 등기원인 서류는 첨부되어 있지 않다).

원고는 망인의 상속인인 원고가 D나 P교회와 매매계약을 체결한 사실이 없으므로 D 앞으로의 소유권이전등기는 불법행위에 의해 경로된 것이 분명하다고 주장하나, 그에 관하여도 역시 아무런 자료가 존재하지 않고, 앞서 본 바와 같이 망인의 이름과 등기부상 소유자 명의가 상이한 점, 망인의 사실혼 배우자인 T이 남편 소유의 부동산을 처분하였을 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 D 앞으로의 소유권이전등기 당시 매수인이 등기서류를 위조하여 경로한 것이라고 쉽게 추단하기도

어렵다.

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 타주점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다. 따라서 점유자가 스스로 매매 등과 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 자주점유의 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유로 볼 수 없다(대법원 1991. 7. 9. 선고 90다18838 판결 등 참조). 또한 악의의 무단점유, 즉 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 자주점유라는 추정은 깨어진다고 할 것이나, 현행 우리 민법은 법률행위로 인한 부동산 물권의 득실변경에 관하여 등기라는 공시방법을 갖추어야만 비로소 그 효력이 생긴다는 형식주의를 채택하고 있음에도 불구하고 등기에 공신력이 인정되지 아니하고, 또 현행 민법의 시행 이후에도 법생활의 실태에 있어서는 상당기간 동안 의사주의를 채택한 구 민법에 따른 부동산 거래의 관행이 잔존하고 있었던 점 등에 비추어 보면, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 입증되지 않는 한, 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 자주점유라는 추정이 깨어진다고 할 수 없고, 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지 반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수도 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보면, P교회가 망인이 아닌 T이나 제3자로부터 이 사건 부동산을 취득하였다고 하더라도 자주점유의 추정이 반복된다고 할 수 없고, 그 외에 P교회가 점유취득 권원에 대하여 별다른

자료를 제출하지 못한다고 하더라도 마찬가지이다. 따라서 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3) 소결론 그렇다면 P교회가 이 사건 부동산에 관한 점유를 개시한 1994년 4월경으로부터 20년이 경과한 2014년 4월경 그 점유취득시효가 완성했다고 할 것이다. 피고는 P교회의 재산을 관리하기 위한 목적으로 설립되어 P교회로부터 이 사건 부동산을 명의신탁받은 재단법인으로서, P교회가 원고를 상대로 취득시효 완성을 원인으로 소유권이전등기를 받으면 다시금 이를 명의신탁받을 위치에 있다고 할 것이므로, 원고가 이러한 피고를 상대로 소유권이전등기의 말소를 구하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.

5. 결론

결국 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 하는데, 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송인권

판사유아람

판사이지영

별지

- 1) 2004. 11. 4. 행정구역 명칭이 '천안시'로 변경되었다.
- 2) 갑 제1호증(상환증서)상 발행연도가 단기 4283년으로 기재되어 있고 발행 월, 일은 기재되어 있지 않다.
- 3) 1974. 1. 22. 분할 전의 F 전 360평과 동일하다.
- 4) 이하 '제1심공동피고'를 생략하고 D, C의 이름으로만 지칭한다.
- 5) 당시 토지 도면은 다음과 같다. 이 사건 부동산은 F, E 토지이다.

6) ■ 피고의 헌법

제28조(재산관리) S종교단체 소속 개체교회, 기관, 단체가 소유하고 있는 재산은 다음 각항에 따라

관리한다.

① S종교단체 소속 개체교회, 기관, 단체가 소유하고 있는 재산은 피고 명의로 등기하여 관리한다.

■ 피고의 관리사무규정

제2조(교회 소유재산과 회원권)

① 교회에 속한 모든 부동산의 소유권은 피고에 속하며, 피고는 교회로부터 교회에 속한 모든 부동산을 증여받아서 그 등기를 필하여야 한다. 교회 재산이 재단에 편입 등기되지 아니한 모든 교회의 회원은 피선거권이 없다. (이하 생략)

③ 피고 명의로 등기되어 있는 동산 및 부동산의 처분, 임대, 담보제공 등의 행위는 피고 이사회의 사전승인을 받아야 한다.

■ 피고의 관리사무규정

제10조(건물 건축관리)

② 건축비용은 일체 교회 및 기관에서 책임진다.

③ 건축으로 발생하는 제세공과금은 당해 교회 및 기관에서 책임진다.

■ 피고의 교리와 장정

제70조(관리부의 직무) 교회가 소유하거나 관리하고 있는 부동산 및 동산의 목록을 작성하여 보관한다. 이 목록에는 부동산, 동산의 구분, 재산취득경위, 취득일자, 취득가액 등이 기입되어야 하고, 피고에 편입 등기된 일자를 정확히 기입하여야 한다.