

소유권이전등기

[대법원 2009. 2. 12. 선고 2006다23312 판결]

【판시사항】

- [1] 교회 재산의 처분 방법
- [2] 교회의 대표자가 교인총회의 결의를 거치지 아니하고 교회 재산을 처분한 행위에 대하여

[민법 제126조](#)의 표현대리에 관한 규정을 준용할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 기독교 단체인 교회에 있어서 교인들의 연보, 헌금 기타 교회의 수입으로 이루어진 재산은 특별한 사정이 없는 한 그 교회 소속 교인들의 총유에 속한다. 따라서 그 재산의 처분은 그 교회의 정관 기타 규약에 의하거나 그것이 없는 경우에는 그 교회 소속 교인들로 구성된 총회의 결의에 따라야 한다.
- [2] 비법인사단인 교회의 대표자는 총유물인 교회 재산의 처분에 관하여 교인총회의 결의를 거치지 아니하고는 이를 대표하여 행할 권한이 없다. 그리고 교회의 대표자가 권한 없이 행한 교회 재산의 처분행위에 대하여는

[민법 제126조](#)의 표현대리에 관한 규정이 준용되지 아니한다.

【참조조문】

- [1]

[민법 제275조](#),

[제276조](#)

- [2]

[민법 제126조](#),

[제275조](#),

[제276조](#)

【참조판례】

- [1]

[대법원 1980. 12. 9. 선고 80다2045, 2046 판결\(공1981, 13461\)](#) / [2]

대법원 2002. 2. 8. 선고 2001다57679 판결,

[대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결](#)

【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

【원심판결】

대구지법 2006. 3. 24. 선고 2005나7847 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 취득시효 완성 주장에 대하여

상속에 의하여 점유권을 취득한 경우 상속인은 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 개시하지 아니 하는 한 피상속인의 점유를 떠나 자신만의 점유를 주장할 수 없다([대법원 1995. 2. 10. 선고 94다22651 판결](#) 등 참조). 그리고 부동산의 점유취득시효에 있어서 그 기간의 기산점이 원칙적으로 시효취득의 기초가 되는 점유가 개시된 시점이 되고, 당사자가 이를 임의로 선택할 수 없다. 또한 그 기산점을 기초로 취득시효가 일단 완성된 후에 제3자가 소유권이전등기를 마친 경우에는 그 사람에 대하여 취득시효의 완성으로 대항할 수 없다.

원심은 채택증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 각 부동산에 대한 취득시효의 기산점은 원고의 조부 소외 1이 점유를 개시한 1948. 6. 11.이고, 그로부터 20년이 경과한 1968. 4. 11. 원고의 점유취득시효가 완성되었는데, 위 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지지 아니한 사이에 1980. 9. 24. 소외 2 등 3인의 명의로 소유권보존등기가 마쳐지고 이어서 1995. 6. 21. 피고의 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으므로, 원고는 취득시효가 완성된 후에 새로이 소유권을 취득한 피고에 대하여 취득시효로 대항할 수 없다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정 및 판단은 정당하다. 원심판결에는 상고이유의 주장과 같은 취득시효에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다.

2. 교회 재산의 처분에 관한 주장에 대하여

기독교 단체인 교회에 있어서 교인들의 연보, 헌금 기타 교회의 수입으로 이루어진 재산은 특별한 사정이 없는 한 그 교회 소속 교인들의 총유에 속한다. 따라서 그 재산의 처분은 그 교회의 정관 기타 규약에 의하거나 그것이 없는 경우에는 그 교회 소속 교인들로 구성된 총회의 결의에 따라야 한다([대법원 1980. 12. 9. 선고 80다2045, 2046 판결](#) 등 참조).

원심은 피고 교회가 비법인사단에 해당한다고 전제한 다음, 교회 재산의 처분에 관하여 피고의 정관이나 기타

규약에 정함이 없고, 피고 교회가 속한 대한예수교장로회 총회의 헌법이 피고 교회 교인총회의 결의를 대신한다고 볼 수도 없으며, 그 판시 증거들만으로는 그 교인총회의 결의로 피고 교회의 당회에 교회 재산인 이 사건 제2, 제3 부동산에 대한 처분권한을 위임하였거나 기타 피고 교회의 당회에 위 각 부동산에 대한 처분권한이 있었다는 점을 인정할 증거가 부족하다는 이유로 원고의 주장, 즉 피고가 위 각 부동산에 관하여 이 사건 당회 결의에 따라 2004. 2. 11.에 체결된 매매계약을 원인으로 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다는 주장을 배척하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 원심판결에는 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인, 교회 재산의 처분에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 표현대리 주장에 대하여

비법인사단인 교회의 대표자는 총유물인 교회 재산의 처분에 관하여 교인총회의 결의를 거치지 아니하고는 이를 대표하여 행할 권한이 없다. 그리고 교회의 대표자가 권한 없이 행한 교회 재산의 처분행위에 대하여는 민법 제126조의 표현대리에 관한 규정이 준용되지 아니한다 (대법원 2002. 2. 8. 선고 2001다57679 판결, [대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결](#) 등 참조).

원심이 같은 취지에서 이 사건 제2, 제3 부동산에 관한 원고의 표현대리 주장을 받아들이지 아니한 조치는 정당하다. 원심판결에는 상고이유의 주장과 같은 [민법 제126조](#)의 표현대리에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

4. 신의성실의 원칙 위반 및 권리남용 주장에 대하여

원심은, 피고 교회가 교인총회의 결의가 없었다는 이유로 당회의 결의를 거친 이 사건 매매계약이 무효라고 주장하는 것이 신의성실의 원칙을 위반하였거나 권리남용에 해당한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 원심판결에는 상고이유의 주장과 같은 신의성실의 원칙이나 권리남용에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

5. 결 론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.