선의, 평온, 공연한 점유

1996. 5. 28. 95다40328 토지소유권보존등기말소등

이 사건 토지는 `화암사 도천포교당' 경내지에 인접한 토지로서 화암사의 소유였다.

법화종단 소속인 화암사의 주지 정화담이 이 사건 토지의 관리를 맡아 오던 중, 6.25 사변으로 지적공부가 멸실되고 정화담이 사망하자 그의 상좌승이던 정관엽이 그 토지에 관하여 1964.5.20. 자기명의로 소유권보존등기를 하였다.

최창원은 1970.10.22. 정관엽으로부터 이 사건 토지를 매수하여 그 지상에 주택 1동 및 `영랑호 매점'이라는 상호의 주점 1동을 건축하여 거주하면서 이 사건 토지를 점유하다가 1977.6.27. 자기앞으로 소유권이전등기를 경료하였다.

그후 화암사의 주지로 온 정인용은 이토지의 소유권을 회복하기 위하여 정관엽과 최창원을 상대로 부동산소유권확인등의 소송을 제기하여 승소하였고, 그 결과 1982.10.25. 정관엽과 최창원의 소유권이전등기가 각 말소되고 그날로 정인용 앞으로 소유권보존등기가 경료되었다.

그러나 화암사는 이 사건토지의 소유자라고 주장하며 정인용을 상대로 소유권보존등기의 말소를 구하는 소송을 제기하여 승소하고, 그 결과 정인용 앞으로 경료되었던 소유권 보존등기가 말소 되었다.

그뒤 화암사 앞으로 소유권보존등기가 이루어 지지 아니하고 있던 중 종전 주지였던 정관엽으로 부터 위 포교당의 건물과 인접토지를 인수하였다고 주장하는 이홍덕은 법화종단에서 탈퇴하고 1976. 2. 16. 임의로 자신을 주지로 한 불교단체인 `대한불교 보광사'를 창립한 것으로 하여 사찰등록을 마친 다음 국가를 상대로 소유권확인등의 소송을 제기하여 승소하고 그 판결이 확정되자 1991.8.30. 이 사건 토지에 관하여 위 `대한불교 보광사' 명의로 소유권보존등기를 하였다.

그동안 최창원은 영랑호 매점을 계속 경영하다가 1992.12.15. 사망하였고 그의 상속인인 박봉녀와 최영춘등이 현재 이를 점유하고 있다.

이제 박봉녀와 최영춘은 다음과 같이 주장한다:

* 최창원은 이사건 토지를 1970.10.22. 부터 소유의 의사로 평온 공연하게 점유하여왔고, 20년이 완성된 1990.10.22. 등기청구권을 취득하였다.
* 그후 경료된 보광사 명의의 소유권 보존등기는 보광사가 화암사의 포교시설에 불과하고 독립된 사찰로서의 법적지위 조차 없는 점을 고려할때 원인무효의 등기이다.
* 따라서 화암사는 보광사에게 그 등기의 말소를 구한다음 박봉녀와 최영춘에게 취득시효를 이유로한 소유권이전등기를 하여줄 의무가 있다.
* 그러나 화암사가 보광사를 상대로 등기말소를 구하기를 거부하므로 박봉녀와 최영춘은 화암사를 대위하여 보광사를

상대로 무효인 등기의 말소를 구하고, 화암사를 상대로 하여서는 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

이에 대하여 화암사는 정인용이 최창원을 피고로 하여 1982.에 제기한 소송에서 최창원이 패소하였으므로 최창원의 취득시효기간의 진행은 이때 중단되었고, 최창원은 그 결과 1982.10.25. 자신의 등기를 말소 당하였으므로 적어도 그 때부터는 자신이 무권리자로부터 이 사건 토지를 취득한 것을 알게되었으니 그 이후로는 그의 점유는 타주점유로 되어 시효취득을 주장할수 없다고 대응하였다.

최창원의 상속인들은 어떠한 대응이 가능할까?