

수원지방법원 안양지원 2021. 2. 18 선고 2020가합101756 판결 [부동산압류등기말소절차이행
청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2022. 1. 20 선고 2021나14089 판결

수원지방법원 안양지원 2021. 2. 18 선고 2020가합101756 판결

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김성택

피 고 군포시

소송대리인 법무법인 제이원

담당변호사 박병두

변 론 종 결 2021. 1. 28.

판 결 선 고 2021. 2. 18.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 1 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소

1994. 9. 22. 접수 제20874호로 마친 각 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고들에게 별지 2 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 1997. 4. 2. 접수 제11689호로 마친 각 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1993.경 C 주식회사 사우주택조합(이하 'D조합'이라고 한다)과 E회사 사우직장주택조합(이하 'F조합'이라고 한다)은 공동사업시행자로서 군포시 G 외 20필지에서 아파트 건설사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 진행하고 있었다. H는 D조합의, 망 I(이하 '망인'이라고 한다)은 F조합의 조합장이었다.

나. 1993. 1. 18. 별지 1, 2 기재 각 부동산(이하 별지 1 기재 각 부동산을 '이 사건 제1부동산', 별지 2 기재 각 부동산을 '이 사건 제2부동산', 이를 모두 합하여 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 망인 및 H 앞으로(각 1/2 지분) 각 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 제1부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 1994. 9. 22. 접수 제20874호로(이하 '이 사건 제1압류등기'라고 한다), 이 사건 제2부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 1997. 4. 2. 접수 제11689호로(이하 '이 사건 제2압류등기'라고 한다), 권리자를 피고로 하는 각 압류등기(이하 모두 합하여 이하 '이 사건 각 압류등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

라. 망인의 사망에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 망인의 지분(1/2)은 2019. 7. 18. 협의분할에 의한

상속을 원인으로 원고들 앞으로 소유권이전등기(각 1/4)가 마쳐졌고, 이 사건 각 부동산에 관한 H의 지분(1/2)은 2019. 12. 3. 원고들이 균분 매수하여(각 1/4), 현재 이 사건 부동산은 원고들이 공유하고 있다(원고들 각 1/2).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증, 을 1 내지 4-2, 7-1 내지 7-2호증, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고 항변의 요지

이 사건 각 압류등기는 개발부담금의 부과 및 그 체납처분절차로서의 압류처분(이하 이 사건 제1부동산에 대한 압류처분을 ‘이 사건 제1압류처분’, 이 사건 제2부동산에 대한 압류처분을 ‘이 사건 제2압류처분’, 이를 모두 합하여 ‘이 사건 각 압류처분’이라고 한다)에 따라 마쳐진 것으로 그 압류처분에 중대명백한 하자가 있는 경우에만 민사소송으로 다툴 수 있으나, 이 사건 각 압류처분에 중대명백한 하자가 있다고 볼 수 없어 이 사건 소는 부적법하다.

나. 관련 법리

민사소송에 있어서 어느 행정처분의 당연무효 여부가 선결문제로 되는 때에는 이를 판단하여 당연무효임을 전제로 판결할 수 있고 반드시 행정소송 등의 절차에 의하여 그 취소나 무효확인을 받아야 하는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다90092 판결 등 참조). 그리고 하자있는 행정처분이 당연무효가 되기 위하여는 그 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백한 것이어야 하며 하자가 중대하고 명백한 것인지 여부를 판별함에 있어서는 그 법규의 목적, 의미, 기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰함을 요한다(대법원 1995. 7. 11. 선고 94누4615 판결 등 참조).

다. 판단

위 법리에 의하면, 원고들이 구하는 이 사건 각 압류등기의 말소에 관한 선결문제로 그 기초가 된 이 사건 각 압류처분의 당연무효 여부에 관하여 판단할 수 있고, 위 각 압류처분에 중대명백한 하자가

있는지 여부는 본안에서 판단하면 족하므로, 이 사건 소가 부적법하다는 취지의 피고의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들의 주장

가) 피고의 개발부담금 부과처분 무효

피고는 D조합 및 F조합의 조합장이었던 망인과 H에게 이 사건 사업의 개발부담금을 부과하였다.

그러나 개발이익환수에 관한 법률에 따른 개발부담금은 이 사건 사업의 사업시행자인 위 각 조합에 부과되어야 하므로, 피고의 개발부담금 부과처분은 무효이고 이에 기초한 이 사건 각 압류처분 및 각 압류등기 역시 무효이다.

나) 이 사건 각 압류처분 무효

피고는 D조합 및 F조합의 개발부담금 체납을 이유로 조합장인 망인과 H 소유의 이 사건 각 부동산에 대하여 이 사건 각 압류처분을 한 바, 이는 개발부담금 납부의무가 없는 제3자 소유의 부동산을 압류한 것으로 무효이므로, 이에 기초한 이 사건 각 압류등기 역시 무효이다.

다) 소멸시효 완성

이 사건 각 압류등기는 그 압류처분의 기초가 된 피고 부과 개발부담금의 소멸시효인 5년이 완성되어 무효이다.

2) 피고의 주장

가) 개발부담금 부과처분 관련

피고는 사업시행자인 D조합 및 F조합에 이 사건 사업의 개발부담금을 부과하였을 뿐, 이를 망인이나 H 개인에게 부과한 바 없다.

나) 이 사건 각 압류처분 무효 관련

이 사건 각 부동산은 D조합 및 F조합이 망인과 H에게 명의신탁한 재산이므로, 실질적으로 위 각 조합의 재산이다. 따라서 이 사건 각 압류등기가 무효라고 할 수 없다.

다) 소멸시효 완성 관련

개발이익환수에 관한 법률 제17조 제2항 제4호에 따라 이 사건 각 압류등기로 인하여 개발부담금의 소멸시효가 중단되었다.

나. 개발부담금 부과처분이 무효인지 여부

앞서 든 증거들, 을 5-1 내지 6-2호증 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 사업과 관련하여 망인이나 H가 아니라 D조합 및 F조합에게 개발부담금을 부과하였다고 판단된다. 원고들의 주장은 이유 없다.

1) 피고는 1993. 1.경 D조합 및 F조합에 이 사건 사업에 따른 개발부담금 부과예정통지를 하였는데, 이에 대하여 망인과 H는 개발부담금이 조합원 전원에게 부과되어야 한다는 취지로 피고에게 고지 전 심사청구를 하였다. 피고는 ‘이 사건 사업의 사업주체가 주택조합’임을 전제로 위 심사청구를 기각한 다음, 1993. 3. 4. 납부의무자의 성명란에 ‘H, 망인’이라고 기재하고, 상호란에 ‘D조합, F조합’이라고 기재한 후 근거법령으로 ‘개발이익환수에 관한 법률’을 기재하고 개발부담금을 부과하는 처분을 하였다. 위와 같은 개발부담금 부과처분 과정에서 드러난 당사자들의 의사에, 개발이익환수에 관한 법률이 개발부담금의 납부의무자로 사업시행자를 명확하게 규정하고 있는 점 등을 더하여 보면, 피고는 이 사건 사업과 관련하여 D조합 및 F조합에 개발부담금을 부과하였다고 할 것이다.

2) 망인과 H는 1993. 8. 31. 및 1993. 12. 30. D조합 및 F조합의 명의로 피고에게 개발부담금 납부연기신청서를, H는 1997. 11. 25. D조합의 명의로 피고에게 개발부담금 납부계획서를 제출하였는데, 이에 따라 실제로 개발부담금 납부기한이 연기된 것으로 보인다. 따라서 망인, H 및 피고는 개발부담금 부과 이후에도 위 각 조합에게 개발부담금의 납부의무가 있다는 전제 하에 업무를 처리하였다고 판단된다.

3) 망인과 H는 위 개발부담금 일부를 2회에 걸쳐 피고에게 납부하였는데, 위 납부 영수증에는 수기로 “납부자 ‘D조합 H 외 1인’, ‘D조합장(망인)’이라고 각 기재되어 있다.

다. 이 사건 각 압류처분이 무효인지 여부

1) 이 사건 각 부동산이 D조합 및 F조합의 재산으로서 망인과 H에게 명의신탁 된 것인지 여부
앞서 든 증거들, 을 8-1호증 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정들을
종합하여 볼 때, 이 사건 각 부동산에 관하여 1993. 1. 18. 이전에 D조합 및 F조합과 망인 및 H
사이에 명의신탁약정이 체결되었고, 이에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 망인 및 H 앞으로
소유권보존등기가 마쳐졌다고 봄이 타당하다.

가) I은 2016. 1. 18. 피고에게 이 사건 각 압류등기의 해지를 요청하는 공문을 보내면서, ‘1993.
1.경 이 사건 사업과 관련하여 건축한 이 사건 각 부동산의 소유권보존등기를 부동산실명제 실시로
인하여 신탁등기를 하지 못하고 대표인 망인, I 명의로 했다’라고 기재하였다.

나) 이 사건 각 부동산은 이 사건 사업으로 인하여 신축된 상가건물인데, 망인과 H가 이 사건 각
부동산을 사업시행자였던 D조합 및 F조합으로부터 매입하였다거나, 그 소유권을 원시취득 하였다고
볼 만한 자료는 없다.

2) 명의신탁에 따라 이 사건 각 압류등기가 유효한지 여부

가) 관련 법리

국세징수법의 규정에 기한 체납처분으로서의 압류는 납세자의 재산을 대상으로 하여야 하고, 그
압류대상으로 된 재산이 등기되어 있는 부동산인 경우에 그 재산이 납세자의 소유에 속하는지의
여부는 등기의 효력에 의하여 판단하여야 할 것이다(대법원 1991. 2. 26. 선고 90누5375 판결 등
참조).

체납처분으로서의 압류의 요건을 규정하고 있는 국세징수법 제24조 각 항의 규정을 보면 어느
경우에나 압류의 대상을 납세자의 재산에 국한하고 있으므로, 납세자가 아닌 제3자의 재산을
대상으로 한 압류처분은 그 처분의 내용이 법률상 실현될 수 없는 것이어서 당연무효이다(대법원
1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결 등 참조).

나) 이 사건 제1압류등기에 대한 판단

(1) 이 사건 제1부동산에 관하여 1993. 1. 18. 이전에 명의신탁약정이 체결된 사실, 이 사건
제1압류처분이 1994. 9. 22. 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같다.

(2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1부동산에 대한 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에

관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라고 한다) 시행(1995. 7. 1.) 전에 체결되었다고 할 것이므로, 이는 유효한 명의신탁약정이다. 그렇다면 부동산실명법 시행으로 일정한 요건 하에 위 명의신탁약정이 무효로 되기 전에는 대내적으로는 D조합 및 F조합이 소유권을 보유하지만 대외적인 소유권은 망인 및 H에게 귀속되며, 망인 및 H 앞으로 마쳐진 소유권보존등기 역시 유효하다고 할 것이다.

(3) 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업에 대한 개발부담금 납부의무는 망인 및 H가 아니라 D조합 및 F조합이 부담한다. 그런데 이 사건 제1압류처분은 위 개발부담금에 대한 체납처분절차의 일환으로 이루어진 것이므로, 이 사건 제1압류처분은 개발부담금 납부의무 없는 제3자 소유의 부동산에 대하여 한 것으로서 중대명백한 하자가 있어 당연무효라고 할 것이고, 이에 기초한 이 사건 제1압류등기 역시 무효라고 할 것이다. 원고들의 주장은 이유 있다.

다) 이 사건 제2압류등기에 대한 판단

(1) 부동산실명법 시행 전에 부동산에 관한 물권을 명의신탁한 자가 위 법 시행일로부터 1년의 기간(이하 ‘유예기간’이라고 한다) 이내에 실명등기를 하지 아니하거나 또는 위 법 시행전 또는 유예기간 중에 부동산물권에 관한 쟁송이 법원에 제기된 경우에는 당해 쟁송에 관한 확정판결(이와 동일한 효력이 있는 경우를 포함한다)이 있는 날부터 1년 이내에 실명등기를 하지 아니하는 경우, 위 법이 정하고 있는 예외 규정에 해당하는 경우를 제외하고는 유예기간이나 확정판결이 있는 날부터 1년의 기간이 경과한 날 이후부터 그 명의신탁약정 및 이에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산의 물권변동은 무효로 된다(위 법 제4조 제1항, 제2항 본문, 제11조 제1항 본문, 제4항, 제12조 제1항).

(2) 이 사건 제2부동산에 관하여 1993. 1. 18. 이전에 명의신탁약정이 체결된 사실, 이 사건 제2압류처분이 1997. 4. 2. 이루어진 사실, 이 사건 제2압류처분 당시 이 사건 제2부동산은 망인 및 H 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있던 사실은 앞서 본 바와 같다.

(3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제2부동산에 대한 명의신탁약정은 부동산실명법 시행 전에 체결된 것으로, D조합 및 F조합은 그 시행일로부터 1년 이내에 실명등기를 하였어야 하나 이를 이행하지 아니하였으므로, 부동산실명법 제4조에 따라 부동산실명법 시행일로부터 1년이 경과한 1996. 7. 1. 이 사건 제2부동산에 대한 명의신탁약정은 무효로 되었다고 할 것이다. 그렇다면 위 약정에 기초하여 이 사건 제2부동산에 관하여 망인 및 H 앞으로 마쳐진 소유권보존등기 역시

무효이고, 이 사건 제2부동산은 D조합 및 F조합의 소유라고 할 것이다.

(4) 비록 이 사건 제2압류처분이 망인 및 H 명의로 등기가 마쳐져 있던 이 사건 제2부동산에 대하여 집행된 것이기는 하나, 이 사건 제2부동산은 개발부담금 납무의무자인 D조합 및 F조합 소유의 재산이라고 할 것이므로, 이 사건 제2압류처분의 하자가 중대명백하여 무효라고 보기 어렵다. 원고들의 주장은 이유 없다.

라. 소멸시효 완성 여부

살피건대, 이 사건 제2압류등기로 인하여 피고가 부과한 개발부담금의 소멸시효가 중단되었다고 할 것이므로(개발이익환수에 관한 법률 제17조 제2항 제4호, 제1항), 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 소결론

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 제1부동산에 관하여 마친 이 사건 제1압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고들의 청구는 일부 인용한다.

재판장 판사 김순열, 판사 김길호, 판사 정우성

[별지 1]

1. 1동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

1층 231.30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 15284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제지하층 N호 철근콘크리트조 30.20㎡

대지권의 표시 : 16212.00분의 33.06

2. 1동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

1층 231.30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 15284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제지하층 O호 철근콘크리트조 24.40㎡

대지권의 표시 : 16212.00분의 26.71

3. 1동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

1층 231.30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 15284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제지하층 P호 철근콘크리트조 107.92㎡

대지권의 표시 : 16212.00분의 118.15

4. 동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

층 23 .30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 5284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제지하층 Q호 철근콘크리트조 30. 20㎡

대지권의 표시 : 62 2.00분의 33.06

5. 동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

층 23 .30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 5284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제지하층 R호 철근콘크리트조 7.98㎡

대지권의 표시 : 62 2.00분의 8.74

[별지 2]

1. 동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

층 23 .30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 5284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제 층 S호 철근콘크리트조 5.30㎡

대지권의 표시 : 62 2.00분의 6.75

2. 동의 건물의 표시 : 경기도 군포시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 군포시 M

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 L동 지층 342.00㎡

층 23 .30㎡ 2층 234.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 군포시 J 5284.3㎡

전유부분의 건물의 표시 : 제 층 T호 철근콘크리트조 5.30㎡

대지권의 표시 : 62 2.00분의 6.75