

서울북부지방법원 2020. 10. 13 선고 2019가단144759 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유) 원 담당변호사 강영훈

피고서울특별시 노원구

소송대리인 법무법인 해마루 담당변호사 최건

변론 종결2020. 9. 8.

판결 선고2020. 10. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 북부등기소 2003. 6. 25. 접수 제63096호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원래 원고 소유이던 서울 도봉구 B 전 413㎡는 1979. 2. 23.경 B 전 227㎡, C 전 98㎡ 및 D 전 88㎡ 3필지로 분할되었다.

한편, 1988. 1. 1. 행정관할구역변경으로 위 3필지는 서울 노원구 B 전 227㎡, 서울 노원구 C 전 98㎡ 및 서울 노원구 D 전 88㎡로 되었다.

나. 부동산등기부에 서울 노원구 B 전 227㎡ 지상 건물로 표시된 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 1993. 7. 27. 원고 명의로 소유권보존등기가 되었다.

다. 1) 피고가 시행하는 'E ~C간 도로개설공사를 내용으로 하는 도시계획사업(도로)'이 2001. 3. 26. 인가·고시되었는데, 피고는 위 공사 구간에 편입된 원고의 소유이던 서울 노원구 C 전 98㎡와 그 지상 건물을 수용절차를 거쳐 2002. 3. 30. 내지 2003. 5. 30.경 각 수용하였다. 그 후 위 C 지상 건물은 철거되었고 위 토지에 도로가 개설되었다.

한편, 서울 노원구 B 전 227㎡는 위 공사 구간에 편입되지 않았고, 피고가 위 사업과 관련하여 위 토지를 수용한 바 없다.

2) 피고는 2002. 4. 8. 위 C전 98㎡에 관하여 2002. 3. 30. 수용을 원인으로 피고 명의로 소유권이전등기를 하였다.

피고는 2003. 6. 25. 이 사건 건물에 관하여 2003. 5. 30. 수용을 원인으로 피고 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 하였다.

라. 이 사건 건물의 부동산등기부는 2012. 10. 29. 멸실을 원인으로 2013. 1. 25. 등기기록이 폐쇄되었다.

[인정근거] 갑 제1, 7, 11 내지 13, 15 내지 19호증, 갑 제5, 9호증의 각 1, 2의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 위 사업을 시행하면서 서울 노원구 C 지상 건물을 수용하였음에도 수용대상이 아닌 서울 노원구 B 지상 건물인 원고 소유의 이 사건 건물에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 하였으므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당한다 할 것이어서, 피고는 원고에게 이 사건

소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고의 본안 전 항변 및 판단

1) 피고의 본안 전 항변 설사 위 폐쇄된 부동산등기부상의 이 사건 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결이 선고된다 하더라도, 이로써 위 폐쇄등기가 부활하거나 원고가 이 사건 건물에 관하여 등기상의 권리를 획득하는 것이 아니므로, 원고가 폐쇄된 이 사건 건물의 부동산등기상의 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 소는 소의 이익이 없어 부적법하다.

2) 판단 건물이 그대로 존속함에도 불구하고 사실과 달리 등기부에 멸실의 기재가 이루어지고 이를 이유로 등기부가 폐쇄된 경우, 그 소유권의 등기명의인 등은 멸실 등으로 인하여 폐쇄된 등기기록을 부활하는 절차 등을 거쳐 그 건물에 대한 소유권을 행사할 수 있다 할 것이다[대법원 2013. 3. 14. 선고 2012다108634 판결, 멸실 등으로 인하여 폐쇄된 등기기록의 부활에 관한 업무처리지침(등기예규 제1207호) 등 참조].

또한, 부동산등기법 제43조 제1항, 제41조 제2항, 제65조의 각 규정에 의하면 건물멸실등기의 신청은 그 건물 소유권의 등기명의인, 확정판결에 의하여 자신의 소유권을 증명하는 자 등이 할 수 있으므로, 만약 건물이 그대로 존속함에도 불구하고 사실과 달리 등기부에 멸실의 기재가 이루어지고 이를 이유로 등기부가 폐쇄되었다면, 그 건물 소유권의 등기명의인, 확정판결에 의하여 자신의 소유권을 증명하는 자 등은 멸실 등으로 인하여 폐쇄된 등기기록의 부활신청을 할 수 있다고 할 것이다.

이와 같은 법리 등에 비추어 보면, 만약 이 사건 건물이 피고가 수용한 위 C 지상 건물이 아니라 그 공부상 기재와 같이 위 B 전 227m² 지상에 실제로 존재하는 건물이라면, 원고는 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 원인무효임을 이유로 하여 피고에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 명하는 확정판결을 받아 이 사건 건물의 폐쇄된 등기기록 부활신청을 할 수 있다 할 것이므로, 이 사건 소가 소의 이익이 없다고 할 수 없다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

다. 본안에 관한 판단

1) 인정사실 가) 이 사건 건물에 관한 건축물대장에는 사용승인일자가 1985. 8. 28.로 기재되어

있고, 2002. 1. 30.경 무단증축이 있었던 것으로 기재되어 있다. 또한, 이 사건 건축물관리대장에는 이 사건 건물의 용도가 원래는 주택이었다가 1993. 7. 27. 근린생활시설(점포)로 용도로 변경되었고, 그 후 1998. 5. 15. 이 사건 건물 51.95㎡ 중 21㎡를 근린생활시설(점포)에서 (부동산중개업소)로 표시변경한 것으로 되어 있다.

나) 이 사건 건물은 원래 무허가건물이었다가 1986. 2. 28. 양성화되었고, 그 후 이 사건 건물에 관한 무허가건물관리대장 및 건축물대장에 기초하여 이 사건 건물에 관하여 1993. 7. 27. 원고 명의로 위 소유권보존등기가 이루어졌다.

이 사건 건물에 관한 무허가건물관리대장에는 이 사건 건물이 '건축주 원고, 지번 F, 구조 시멘, 층수 1층, 용도 주거, 건축시기 1969년, 건평 14평'으로 기재되어 있다.

한편, 원고는 2001. 5. 10.경 G에게 서울 노원구 C 지상 건물 등을 임대하였는데, 그 당시 작성된 원고와 G 사이에 작성된 임대차계약서에 임대 부동산이 '서울 노원구 C, D(점포)'로 표시되어 있다.

다) 피고는 2001. 10. 6.경 아래 표 기재와 같이 원고 등에게 위 공사 구간에 편입되는 토지 등에 대한 손실보상에 관한 협의를 촉구하면서 보상액을 제시하였다가 협의가 성립되지 않자, 서울지방토지수용위원회에 재결을 신청하였다. 이에 따라 서울지방토지수용위원회 2002. 2.경 원고와 G에게 각 수용보상금을 정하는 수용재결을 하였다.

1	노원구C	토지	전	98	대지(주거)	1,715,000	168,070,000	-	A
2	B	건물	시멘블럭/스레트	49	가게(식당)	일괄	11,515,000	-	A
소계	179,585,000								
3	B	영업권	H식당	1식	식당	일괄	13,300,000	-	G
합계	192,885,000								

라) 위 도로 공사에 관한 도시계획사업(도로) 실시계획이 변경되는 등의 사정에 따라 보상대상 물건이 변경(건물 : 49㎡→ 89㎡) · 추가(창고, 은행나무 1주)되었다. 이에 따라 피고는 2002. 6. 20. 서울특별시 노원구 공고 I로 보상계획(변경)을 공고하였는데, 보상대상 물건에 관한 조서의 내용은 아래 표 기재와 같다.

1	노원구B	건물	시멘블럭/스레트	89(식당 40,주택 49)	주거 및식당	A	양주군 J	-공부상 지번 : B-실제 현황 지번 : C
2	창고	목재/스레트	24	창고	A	양주군 J		
3	수목	은행나무	1주					

마) 한편, 위 공사에 편입되는 물건에 관한 도면에는 아래와 같은 내용이 기재되어 있다.

B	건물	175(공부상 51.95)	113	A	주택(49㎡) 및 식당(40㎡) : 89㎡창고 : 24㎡
수목	3주	1주			

바) 원고는 서울지방법지수용위원회의 위 수용재결에 불복하여 이의신청을 하여

중앙토지수용위원회로부터 원고에 대한 수용보상금을 증액하는 이의재결을 받기도 하였다.

사) 피고는 2012. 12. 4. 서울 노원구 B 전 227㎡ 지상에 아래 표 기재와 같이 총 121㎡의 무허가 건물이 있는 사실을 적발하고 2012. 12. 11. 원고의 딸인 K에게 시정명령을 하고, 2013. 2. 21. 이행강제금 부과를 계고하였다.

1	B에 있는 L매장	판넬/판넬	1.0	점포(화장실)
2	B에 있는 M식당	천막/파이프	30.0	점포
3	B에 있는 M식당	판넬/판넬	1.0	점포(창고)
4	B에 있는 M식당	판넬/판넬	59.0	점포
5	B에 있는 N식당	판넬/판넬	30.0	점포
합계	121			

K은 위 표의 순번 1, 2 기재 판넬/판넬 구조의 점포(화장실) 1㎡, 천막/파이프 구조의 점포 30㎡를 철거한 후 2013. 3. 7. 피고에게 이행강제금 액수를 다시 산정하여 줄 것을 요청하는 내용의 의견서를 제출하였다.

아) 서울특별시장의 2014. 5.경 피고의 의뢰에 따라 작성한 항공사진판독조서에 의하면 위 무허가

건물은 1997년경부터 1998년경까지의 기간 중에 발생한 것으로 되어 있다.

[인정근거] 갑 제2, 7호증, 갑 제5호증의 1 내지 3, 을 제5호증, 을 제6호증의 1, 2, 을 제9호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 판단 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 사정 즉, ○ 이 사건 건물은 원래 무허가 주택으로 관리되다가 1986. 2. 28. 양성화되어 1993. 7. 27. 원고 명의로 소유권보존등기가 이루어졌고, 1993. 7. 27.경 비로소 이 사건 건물의 용도가 주택에서 근린생활시설(점포)로 변경된 점, ○ 피고가 2002. 6. 20. 보상계획을 공고하면서 첨부한 물건조서에 의하면 수용대상 원고 소유의 건물에 대하여 면적 89㎡(식당 40㎡, 주택 49㎡), 시멘트 블록조 스테이지붕의 건물이 공부상으로는 서울 노원구 B 토지 위에 있는 것으로 되어 있으나, 실제로는 C 토지 위에 있다고 기재되어 있고, 위 도로공사에 편입되는 물건에 관한 도면에 위 건물의 공부상 면적이 51.95㎡로 기재되어 있는 점, ○ 이 사건 건물에 관한 등기부에 면적이 51.95㎡로 기재되어 있고, 이 사건 건물의 건축물대장에도 이 사건 건물의 연면적이 51.95㎡로 기재되어 있는 한편 2002. 1. 30.경 무단으로 증축한 것으로 기재되어 있는 점, ○ 이 사건 건물은 1986. 2. 28. 양성화되기 훨씬 이전에 건축된 것으로 보이는 반면, 서울 노원구 B 토지 위에 있는 위 무허가 건물은 1997년경부터 1998년경까지의 기간 중에 발생한 것으로 보이고, 이 사건 건물과 위 무허가건물의 구조 등이 상이한 점, ○ 피고는 원고에게 수용보상금을 지급하고 2003. 6. 25. 이 사건 건물에 관하여 피고 명의로 2003. 5. 30. 수용을 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 이에 관하여 원고가 위 무허가 건물이 적발될 무렵인 2012. 12.경까지 9년 이상이 경과하도록 피고에 대하여 별다른 이의를 제기하지 않은 것으로 보이는 점, ○ 원고가 2001년 G에게 이 사건 건물 등을 임대하면서 작성한 임대차계약서, 피고가 서울 노원구 C 토지와 그 지상 건물을 수용하는 과정에서 보상계획을 공고하면서 첨부한 물건조서 내용, 원고가 서울지방토지수용위원회에 수용재결에 대하여 불복하여 이의신청을 하여 수용대상 원고의 건물 등의 수용보상금이 증액된 사정 등을 감안하면, 원고가 위 수용대상이 된 건물의 실제 지번과 공부상에 표시된 지번을 알지 못하여 피고의 이 사건 소유권이전등기에 대하여 그 등기 후 9년이 넘도록 아무런 이의를 제기하지 못한 것으로 보기 어려운 점, ○ 원고의 딸 K이 서울 노원구 B 지상에 무허가건물을 적발당하여 시정명령 등을 받고 위 무허가건물의 일부라도 무허가건물이

아니라고 다투기보다는 위 무허가건물의 일부를 철거한 후 2013. 3. 7. 피고에게 이행강제금 액수를 다시 산정하여 줄 것을 요청하는 내용의 의견서를 제출한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위 도로공사 등을 위한 사업을 시행하면서 수용한 건물이 이 사건 건물이 아닌 다른 건물이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 사건 건물은 공부상으로 면적이 51.95㎡이고 서울 노원구 B 토지 위에 있는 것으로 되어 있으나 실제로는 위 토지에 인접한 서울 노원구 C 토지 위에 위치해 있던 건물로서 무단증축으로 면적이 증가하였다가 위 C 토지가 위 도로공사 구간에 포함되는 바람에 2003. 5. 30.경 수용된 후 철거되었다고 봄이 상당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사김행순

별지