

수원지방법원 안양지원 2023. 12. 8 선고 2023가단932 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김유리

피 고 B 주택재개발정비사업조합

소송대리인 변호사 윤영현, 이상훈, 정경아, 이명규, 송영규, 목지

운, 임방현, 김우천, 조원일

변 론 종 결 2023. 10. 27.

판 결 선 고 2023. 12. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 안양시 동안구 C 도로 100㎡에 관하여 수원지방법원 안양지원 등기와 2020. 8.

25. 접수 제130025호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 6, 12, 13, 21호증, 제19호증의2, 을 제1 내지 10, 13, 14호증, 제11호증의1, 제12호증의1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 정비사업의 시행 및 재결, 공탁, 수용등기

(1) 피고(이하 ‘피고재개발조합’이라 한다)는 B 주택재개발정비사업(이하 ‘이 사건 정비사업’이라 한다)을 시행하는 조합으로서, 안양시장으로부터 2019. 2. 28. 사업시행인가를 받았다(안양시 고시 D). 또한 피고재개발조합은 2019. 5. 28. 기간을 ‘2019. 5. 28.부터 2019. 6. 28.까지’로 하는 분양신청공고 및 2019. 6. 28. 기간을 ‘2019. 6. 29.부터 2019. 7. 7.까지’로 하는 분양신청 연장공고를 하였고, 2020. 1. 15. 위 분양신청내용을 토대로 관리처분계획을 수립하여 인가를 받았다.

(2) 이 사건 정비사업구역 내에 속한 안양시 동안구 C 도로 100㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여는 1990. 11. 16. 이래로 E, F, G 앞으로 소유권이전등기(각 1/3 지분)가 되어 있었는데, F(이하 ‘망인’이라 한다)이 1997. 6. 27. 사망하였고, 협의분할로 원고가 이 사건 토지 중 망인 지분을 상속하였으나, 소유권이전등기신청을 접수한 것은 2020. 3. 18. 비로소 이루어졌다.

피고재개발조합은 정해진 분양신청기간이 경과하도록 이 사건 토지 중 망인 지분에 관한 분양신청을 하지 아니한 망인을 현금청산대상자로 보아 이 사건 토지 중 망인 지분에 관한 상속등기(2020. 3. 18.)가 이루어지기 전인 2019. 8. 21. 망인의 등기부상 주소인 ‘안양시 만안구 H’으로 보상계획열람공고 및 통지를 하였고, 2019. 12. 9.과 2019. 12. 20. 및 2020. 1. 10. 같은 주소로 세 차례에 걸쳐 보상협의 통지문을 등기우편으로 발송하였다. 이후 피고재개발조합은 망인에 대하여 주소 및 거소불명, 수취거부 등으로 인한 송달불가를 이유로 공시송달 신청을 하였고, 안양시장은 2020. 2. 17. 망인에 대한 공시송달을 하였다.

(3) 피고재개발조합은 이 사건 토지 중 망인 지분에 관한 상속등기(2020. 3. 18.)가 이루어지기 전인 2020. 2. 24. 경기지방토지수용위원회(이하 ‘지토위’라고 한다)에 이 사건 토지의 수용재결을 신청하면서 망인 지분은 그 소유자를 망인으로 하였다. 지토위는 2020. 6. 8. “ 이 사건 토지를 수용하고, 이 사건 토지 중 망인 지분에 대한 보상금은 35,833,330원으로 하며, 이 사건 토지 수용개시일은 2020. 7. 23.로 한다. ”는 취지의 수용재결(이하 ‘이 사건 수용재결’이라 한다)을 하였다. 이 사건 수용재결서는 2020. 6. 12. 망인의 등기부상 주소로 발송되었으나, 폐문부재를 이유로 반송되었다.

(4) 피고재개발조합은 이 사건 토지 중 망인 지분에 관한 상속등기(2020. 3. 18.)가 이루어진 뒤인 2020. 7. 22. 수원지방법원 안양지원 2020년 금 제1476호로 피공탁자를 ‘ 망인의 상속인 원고 ’로 하여 지토위가 정한 이 사건 토지 중 망인 지분에 관한 손실보상금 35,833,330원을 공탁하였고(이하 ‘이 사건 공탁’이라 한다), 2020. 7. 23. 토지수용을 원인으로 이 사건 토지 중 원고 지분에 관하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 수용등기’라고 한다)를 마쳤다. 이 사건 수용재결서는 2020. 9. 8. 공시송달 되었다.

나. 쟁 송

(1) 망인의 승계인(상속인)인 원고는 2021년 5월경 중앙토지수용위원회(이하 ‘중토위’라고 한다)에 이 사건 수용재결에 대한 이의신청을 하였고, 중토위는 2022. 1. 27. 원고의 이의신청을 기각하는 내용의 이의재결(이하 ‘이 사건 이의재결’이라 한다)을 하였다.

(2) 원고는 망인에 대한 이 사건 수용재결 및 이의재결이 위법하다고 주장하면서 2022. 3. 25. 서울행정법원 2022구합1135호로 지토위 및 중토위를 상대로 이 사건 수용재결 및 이의재결 취소소송(이하 ‘관련재결취소소송’이라 한다)을 제기하였다. 관련재결취소소송 1심 재판부는 2023. 6. 2. “사업시행자의 과실 없이 토지소유자 및 관계인의 성명 및 주소를 알 수 없는 때에는 그들과 협의를 하지 아니하고 이를 재결신청서에 기재하지 아니하였다고 하더라도 위법하다고 할 수 없다는 법리(法理)에 의할 때, 피고재개발조합이 망인에게 세 차례에 걸쳐 보상협의 통지를 하고, ‘토지소유자 및 관계인을 알 수 없거나 그 주소거소 또는 그 밖에 통지를 할 장소를 알 수 없음’을 이유로

『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』시행령 제8조에 따라 ‘공고(公告)’로 통지에 갈음한 다음 이 사건 수용재결을 신청한 데에 위법이 있다고 할 수 없고, 이 사건 수용재결이 이미 사망한 망인에 대한 것이더라도 이는 그 상속인에게 효력이 미치므로 경정재결의 사유에 불과하며, 이 사건 수용재결서가 공시송달 되었더라도 이 사건 공탁이 수용개시일 전에 이루어진 것인 이상 유효하고, 이 사건 이의재결에 판단누락이 있지도 아니하다.”는 취지로 판시하면서 원고의 청구를 기각하였다.

(3) 원고는 관련재결취소소송과 더불어 자신이 이 사건 정비사업에 관한 적법한 분양신청 통지를 받지 못하였다고 주장하면서 2022. 6. 16. 수원지방법원 2022구합71975호로 피고재개발조합을 상대로 주위적으로 조합원지위확인, 예비적으로 불법행위로 인한 손해배상금 1,000,000원 및 그 지연손해금의 지급을 구하는 소송도 제기하였다(이하 ‘관련조합원지위확인소송’이라 한다). 관련조합원지위확인소송 1심 재판부는 2023. 8. 24. “이 사건 정비사업 관리처분계획의 취소 또는 무효확인을 항고소송의 방식으로 구하지 않고, 조합원지위확인을 구하는 것은 확인의 이익이 없으며, 불법행위에 기한 손해배상청구소송은 부적법한 주위적 청구에 따른 것이어서 행정소송법 제10조에 의하여 역시 부적법한 것이다.”라는 취지로 판시하면서 소를 각하하였다.

(4) 원고는, 관련재결취소소송의 경우, 2023. 6. 8. 서울고등법원 2023누46120호로, 관련조합원지위확인소송의 경우, 2023. 9. 8. 수원고등법원 2023누14988호로 각 항소를 제기하여, 이 변론종결일 현재 관련재결취소소송 및 관련조합원지위확인소송은 각 항소심 계속 중이다.

2. 청구원인

원고는, 재개발조합이 정비사업구역 내 토지소유자 등에 대하여 분양신청안내를 통지하는 절차는 토지소유자 등의 권리의무에 중요한 사항이라 할 것이기 때문에 피고재개발조합으로서는 이 사건 정비사업구역 내 토지인 이 사건 토지의 지분권자인 자신이 재산권의 중요한 요소인 분양신청권을 적절히 행사할 수 있도록 주의의무를 다 하였어야 함에도 불구하고, 망인에 대한 등기우편이 반송되었다고 하여 이 사건 재개발정비사업에 의한 수분양권을 배제하는 것은 부당하고, 심지어 피고재개발조합은 자신이 이 사건 토지 중 망인 지분의 진정한 소유자임을 알고 자신에게

‘소유권이전등기를 피고재개발조합 앞으로 마치고 나면 수분양권을 주겠다’고 거짓말한 다음 자신에게 알리지도 아니한 채 협의경위서를 거짓으로 작성하여 이 사건 수용재결을 신청한 것이어서 이러한 부적법(不適法)하고 하자(瑕疵) 있는 수용절차를 통하여 이루어진 이 사건 토지 중 자신 지분에 관한 이 사건 수용등기는 원인무효라고 주장하면서, 피고재개발조합을 상대로, 이 사건 수용등기의 말소를 구한다.

3. 판 단

그러므로 이 사건 수용등기가 부적법하고 하자 있는 수용절차를 통하여 마쳐진 것인지 살피건대, 갑 제7, 9 내지 11, 18호증 등 각 녹취서를 포함하여 원고 제출의 모든 증거를 살펴봐도 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려, 관련재결취소소송 1심 재판부의 앞서 언급한 판단과 같이, 이 사건 수용등기는 적법한 분양신청공고, 적법한 이 사건 수용재결, 적법한 이 사건 공탁에 따라 마쳐진 것으로 보일 뿐이다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송중호