

울산지방법원 2022. 1. 11 선고 2020가단101217 판결 [소유권이전등기말소 청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 서경훈

피 고 양산시

소송대리인 변호사 홍성준

변 론 종 결 2021. 12. 7.

판 결 선 고 2022. 1. 11.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 토지에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2015. 3. 20. 접수 제18580호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2014. 1. 9. 양산시 C 지상에 복합문화공간을 조성하기 위하여 피고에게 건축허가 및 토지형질 변경신청을 하였다.

나. 피고는 2014. 3. 12. 위 신청에 대하여 위 C 토지 중 일부가 도시계획도로로 지정되어 있고, 건축법 제44조 제1항1) 규정상 건축물의 대지는 2m 이상의 도로에 접해야 한다는 이유로 그에 해당하는 별지 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 피고에게 기부채납하는 것을 부관(이하 ‘이 사건 부관’이라고 한다)으로 붙여 건축 및 토지형질 변경을 허가하였다.

다. 한편 원고들은 이 사건 토지를 피고에게 무상귀속하기로 하는 각서를 작성하였다.

라. 원고들은 2014. 12. 23. 위 C 토지(이하 ‘분할 전 토지’라고 한다)를 C 대 7,291㎡, D 답 288㎡, 이 사건 토지, E 답 178㎡로 분할하고, 피고에게 이 사건 토지에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2015. 3. 20. 접수 제18580호로 증여(이하 ‘이 사건 증여’라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

마. 이 사건 토지는 2015. 4. 13. 지목이 ‘답’에서 ‘도로’로 변경되었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 4호증, 을1 내지 7호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

분할 전 토지는 일부 구거와 도로의 점용허가만으로도 대로와 접속할 수 있는 위치에 있었으므로 이 사건 토지를 기부채납 받을 필요성이 없었거나, 도로계획사업이 실시되지 않고 폐지될 수 있음을 감안하면 분할된 토지 중 이 사건 토지, D 토지, E 토지의 가운데 위치한 이 사건 토지가 아니라 D 토지나 E 토지를 기부채납하도록 함이 타당함에도, 이 사건 토지를 기부채납하도록 이 사건 부관을 붙임으로써 D, E 각 토지를 전혀 활용할 수 없게 되었다.

따라서 이 사건 부관은 원고들의 재산권을 과도하게 침해한 것으로 비례의 원칙에 반하여

당연무효라고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 행정처분에 부담인 부관을 붙인 경우 부관의 무효화에 의하여 본체인 행정처분 자체의 효력에도 영향이 있게 될 수는 있지만, 그 처분을 받은 사람이 부담의 이행으로 사법상 매매 등의 법률행위를 한 경우에는 그 부관은 특별한 사정이 없는 한 법률행위를 하게 된 동기 내지 연유로 작용하였을 뿐이므로 이는 법률행위의 취소사유가 될 수 있음은 별론으로 하고 그 법률행위 자체를 당연히 무효화하는 것은 아니다. 행정처분에 붙은 부담인 부관이 제소기간의 도과로 확정되어 이미 불가쟁력이 생겼다면 그 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효로 보아야 할 경우 외에는 누구나 그 효력을 부인할 수 없고, 다만 부담의 이행으로서 하게 된 사법상 매매 등의 법률행위는 부담을 붙인 행정처분과는 어디까지나 별개의 법률행위이므로 그 부담의 불가쟁력의 문제와는 별도로 법률행위가 사회질서 위반이나 강행규정에 위반되는지 여부 등을 따져보아 그 법률행위의 유효 여부를 판단하여야 한다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2006다18174 판결 등 참조). 형질변경행위의 허가에 있어서 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 부관을 붙일 필요가 있는지의 유무 등을 판단함에 있어서는 행정청에 재량의 여지가 있으므로 그에 관한 판단 기준을 정하는 것 역시 행정청의 재량에 속하고, 그 설정된 기준이 객관적으로 합리적이 아니라거나 타당하지 않다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 이상 행정청의 의사는 가능한 한 존중되어야 하고, 토지소유자가 토지형질변경행위허가에 붙은 기부채납의 부관에 따라 토지를 국가나 지방자치단체에 기부채납(증여)한 경우, 기부채납의 부관이 당연무효이거나 취소되지 아니한 이상 토지소유자는 위 부관으로 인하여 증여계약의 중요부분에 착오가 있음을 이유로 증여계약을 취소할 수 없다(대법원 1999. 5. 25. 선고 98다53134 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 기초사실, 앞서 든 각 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고가 이 사건 부관을 붙인 것은 분할 전 토지 일부가 도시계획도로의 일부에 해당하고 건축물의 대지는 2m 이상의 도로와 접하여야 한다는 건축법

제44조 제1항 규정에 따른 것이고, 원고들 스스로 도시계획도로 지정으로 인한 토지이용행위가 제한됨에 따라 건축허가 신청시 진입도로 무상귀속 계획을 피고에게 제출하였던 점, ② 일부 구거와 도로의 점용허가만으로도 분할 전 토지가 대로에 접속할 수 있었다거나 그와 같은 구거와 도로가 건축법 제44조 제1항의 조건을 충족한다고 볼 만한 증거가 없는 점, ③ 이 사건 부관을 붙인 토지형질변경허가 이후 이 사건 변론종결시까지 도시계획도로 사업이 실시되지 않고 있는 것은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 피고가 이 사건 부관을 붙여 토지형질변경허가를 할 당시에 도시계획도로 사업이 시행되지 않을 것을 미리 예상하였다고 볼 수 없으므로 원고들이 주장하는 사정만으로 D, E 각 토지가 아니라 이 사건 토지를 기부채납 하도록 한 이 사건 부관이 비례의 원칙을 중대하게 침해하였다거나 행정처분의 본질적 효력을 해할 정도로 중대하고 명백한 하자가 있다고 보기 어려운 점, ④ 그 밖에 제출된 증거나 인정된 사실관계만으로는 이 사건 부관에 기한 이 사건 증여가 사회질서에 반하거나 강행규정에 위반된다고 볼 만한 증거가 없는 점 등에 위와 같은 법리에 비추어 보면, 이 사건 부관이 당연무효라고 볼 수 없고, 이 사건 증여는 유효하므로 원고들은 이 사건 증여를 취소할 수 없다고 할 것이다[도시계획도로 사업이 완전히 폐지되었는지 여부는 불분명하나 설령 폐지되었다고 하더라도 이를 해제조건으로 하는 묵시적 합의가 있었다고 볼 수도 없으므로(대법원 2006. 9. 14. 선고 2006다30785 판결 참조), 도시계획도로 사업결정의 폐지로 이 사건 기부채납을 해제할 수도 없다].

따라서 이와 다른 전제에서 하는 원고들의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 이형석

별 지

1. 경상남도 양산시

도로 278m²

.끝.

1) 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)

① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우