

울산지방법원 2023. 8. 22 선고 2022나13155 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

울산지방법원 2023. 8. 22 선고 2022나13155 판결

울산지방법원 2022. 5. 25 선고 2020가단8462 판결

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 양산시

소송대리인 변호사 홍성준

제1심 판결 울산지방법원 2022. 5. 25. 선고 2020가단8462 판결

변론종결 2023. 6. 13.

판결선고 2023. 8. 22

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 부동산에 관하여 1998. 10. 8. 울산지방법원 양산등기소 접수 제30318호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 아래와 같이 일부 수정하고, 원고가 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 대하여 아래 제2항에서 추가로 판단하는 것을 제외하고는 제1심 판결이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심 판결 2쪽 8행의 “다면의”를 “단면의”로, “개선 전”을 “개설된”으로 고친다.

○ 제1심 판결 2쪽 11~15행을 아래와 같이 고친다.

「다. 원고 등은 1996. 9. 6. 착공신고를 하였고, 1998. 9. 30. 피고로부터 건축물 사용승인 통보를 받았다.

라. 피고는 1998. 10. 8. 원고 등 및 망 J이 공유하는 별지 부동산 목록 기재 토지들(이하 '이 사건 토지들'이라 한다)에 관하여 등기원인을 '1998. 7. 16. 무상귀속'으로 하여 울산지방법원 양산등기소 접수 제30318호로 소유권이전등기를 마쳤다.」

○ 제1심 판결 2쪽 15행과 16행 사이에 아래 내용을 추가한다.

「마. 망 J의 상속인 중 일부인 B와 K는 2021. 3.경 원고에게 이 사건 토지들에 관한 모든 권리를 양도한다는 내용의 부동산권리양도서를 작성하여 주었다.」

○ 제1심 판결 2쪽 16~17행의 “갑 제1(가지번호 포함), 2호증 . . . 각 기재”를 “갑 제1 내지 4, 14 내지 22호증, 을 제1 내지 4, 7 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상”으로 고친다.

2. 추가 판단

가. 원고 주장의 요지

- 1) 제1심 판결이 인용한 대법원 1998. 12. 22. 선고 98다51305 판결은 대법원 1995. 6. 13. 선고 94다56883 판결 및 대법원 1996. 1. 23. 선고 95다3541 판결을 그대로 인용한 것인데, 위 판결들은 모두 다세대주택이나 아파트의 건설 또는 토지형질 변경허가 등 수익적 행정처분과 관련하여 기부채납이 문제된 사안이나, 이 사건의 경우 원고는 어떠한 형질변경 없이 일반상업지역에서 건축허가만 받았을 뿐 수익적 행정처분을 받은 사실이 없으므로 위 대법원 판결들은 이 사건에 적용될 수 없다.
- 2) 이 사건 토지들에 관한 원고와 피고의 기부채납 약정은 ① 피고의 기부채납 요구에 불응할 경우 준공검사를 받지 못해 부도 위기에 처할 수밖에 없었던 원고의 궁박한 상태를 이용한 것으로 민법 제104조에서 정한 불공정한 법률행위에 해당하고, ② 피고가 우월한 지위에서 공권력을 악용하여 원고의 사유재산을 강취함으로써 부당한 이익을 얻는 것으로 민법 제103조의 반사회질서의 법률행위에 해당하며, ③ 공유재산 심의위원회의 심의를 받는 등 기부채납 절차를 무시한 채 무상귀속이라는 방법으로 이 사건 각 토지들의 소유권을 이전받았으므로 무효이다.

나. 판단

- 1) 건축허가 역시 수익적 행정처분에 해당하므로(대법원 2020. 7. 23. 선고 2019두31839 판결 등 참조), 피고가 원고 등에게 한 위 건축허가가 수익적 행정처분에 해당하지 않는다는 것을 전제로 한 원고의 주장은 그 자체로 이유 없다. 특히 원고가 이 사건에 적용될 수 없다고 주장하는 대법원 94다56883 판결은 지방자치단체장이 다세대주택에 관한 건축허가를 하면서 일정 토지를 기부채납해야 한다는 내용의 부담을 붙인 사안으로, 이 사건에 적용하기 어려울 만한 사실관계상의 차별점은 존재하지 않는다.
- 2) 민법 제104조가 규정하는 현저히 공정을 잃은 법률행위라 함은 자기의 급부에 비하여 현저하게 균형을 잃은 반대급부를 하게 하여 부당한 재산적 이익을 얻는 행위를 의미하는 것이므로, 기부행위와 같이 아무런 대가관계 없이 당사자 일방이 상대방에게 일방적인 급부를 하는 법률행위는 그 공정성

여부를 논의할 수 있는 성질의 법률행위가 아니다(대법원 1997. 3. 11. 선고 96다49650 판결 참조). 따라서 이 사건 토지들에 관한 기부채납 약정이 불공정한 행위로서 무효라는 취지의 원고의 주장은 이유없다(설령 민법 제104조가 적용될 수 있다고 하더라도, 피고가 원고의 공박을 이용하여 이 사건 기부채납 약정을 체결하였음을 인정할 증거가 없으므로 이런 점에서도 이 부분 원고의 주장은 받아들일 수 없다).

3) 피고가 건축허가권 등 공권력을 악용하여 원고로부터 이 사건 토지들을 강취하였음을 인정할 증거가 없으므로 이 사건 토지들에 관한 기부채납 약정이 민법 제103조의 반사회질서 법률행위에 해당한다는 원고의 주장 역시 이유 없다.

4) 피고가 위 건축허가를 할 당시 시행 중인 양산시공유재산관리조례시행규칙(갑 제8호증) 제12조 제2항에 따르면, 기부채납은 공유재산심의회의 심의를 거쳐 시장이 결정하지만, 별도로 시장의 승인을 받은 사항은 심의를 생략할 수 있다. 따라서 설령 피고가 공유재산심의위원회의 심의를 거치지 않은 채 이 사건 토지들의 소유권을 이전 받았다고 하더라도 그러한 절차상 하자가 위 기부채납 약정을 무효로 할 정도의 중대한 하자라고 보기 어렵다. 그리고 비록 그 등기원인을 기부채납이 아닌 무상귀속으로 하여 등기 촉탁을 하였다고 하더라도 피고가 이 사건 토지들의 소유권을 취득한다는 법률상 효과에 있어서는 차이가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김용철 판사 송인철 판사 오수진

별지