

수원지방법원 안양지원 2022. 2. 16 선고 2020가단124578(본소), 2021가단103707(반소) 판결  
[소유권이전등기 · 공탁금 출급청구권 확인]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 이향열

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 씨에스

담당변호사 석경수

변 론 종 결 2022. 1. 26.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

## 주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 한국토지주택공사가 2020. 12. 9. 수원지방법원 안양지원 2020년 금 제2733호로 공탁한 252,944,500원 중 100,000,000원에 대한 공탁금출급청구권이 피고(반소원고)에게 있음을 확인한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

## 청 구 취 지

본소: 소외 한국토지주택공사가 2020. 12. 9. 수원지방법원 안양지원 2020년 금 제2733호로

공탁한 252,944,500원 중 100,000,000원에 대한 공탁금출급청구권이 원고(반소피고)에게 있음을 확인하고, 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 10,565,577원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

## 이 유

본소와 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 소외 C와 2000. 1. 13. 혼인신고를 마친 배우자이고, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 C의 동생이다.

나. 피고는 1990. 5. 1. 군포시 D 전 531㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 1984. 2. 26.자 협의분할로 인한 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고와 C는 2007. 3. 6. 피고가 C의 요청이 있을 때 C에게 이 사건 토지를 증여하기로 하는 내용의 아래와 같은 약정서를 작성하고, 위 약정서에 관하여 공증인가 법무법인 E 등부 2007년 제1353호로 인증서를 작성하였다(이하 위와 같이 작성된 약정서를 ‘이 사건 약정서’라 하고, 위 약정서에 따른 약정을 ‘이 사건 약정’이라 한다).

약정서

부동산의 표시: 이 사건 토지

위 부동산에 대하여 피고는 다음과 같이 약정한다.

소유자 피고는 형인 C에게 위 부동산에 대하여 증여에 의한 소유권이전등기를 형인 C가 요구할 시 소유자 피고는 아무런 조건 없이 위 부동산을 증여해 줄 것을 약정한다. 추후 이를 증명하기 위하여 아래 서명·날인한다.

라. C는 2007. 3. 7. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액을 450,000,000원, 채무자를 피고, 채권자를 C로 하는 내용의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

마. C는 2011. 11. 30.경 미합중국에서 사망하였고(이하 C를 '망인'이라 한다), 망인의 재산은 배우자인 원고가 3/7, 자녀들인 소외 F, G이 각 2/7의 각 비율로 상속하였다.

바. 국토교통부는 2018. 7. 2. 이 사건 토지를 포함한 군포시 일원 621,934㎡를 군포H 공공주택지구로 지정하였다(국토교통부 고시 I).

사. 한국토지주택공사는 이 사건 토지를 수용하면서 2020. 12. 9. 위 토지에 관한 수용재결금 중 152,944,500원은 피고의 수령거절을 이유로, 나머지 100,000,000원은 원고와 피고 중 귀속권자의 확인이 불가능하다는 이유로 피공탁자를 '원고 또는 피고'로 하여 합계 252,944,500원(= 152,944,500원 + 100,000,000원)을 공탁하였다(수원지방법원 안양지원 2020년 금 제2733호, 이하 위와 같이 공탁된 돈을 '이 사건 1차 공탁금'이라 한다).

아. 한국토지주택공사는 2021. 1. 6. 피고로부터 이 사건 토지에 관하여 2020. 12. 9.자 수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

자. 피고는 이 사건 토지에 관한 수용재결에 관하여 이의를 하였고, 이에 중앙토지수용위원회는 보상금을 5,041,850원 증액하는 이의재결을 하고, 이를 피고에게 지급하려고 하였으나, 피고가 증액된 금액에 관하여 수령을 거절하였다. 이에 한국토지주택공사는 2021. 9. 15. 위와 같은 수령거절을 이유로 피공탁자를 피고로 하여 위 증액된 보상금 5,041,850원을 공탁하였다(수원지방법원 안양지원 2021년 금 제1996호, 이하 위와 같이 공탁된 돈을 '이 사건 2차 공탁금'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 15호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

가. 원고의 본소청구

1) 망인은 2000년경 미합중국에 이주하여 체류 중이었는데, 피고가 망인의 승낙 없이 군포시 J 대

367㎡(이하 '이 사건 J 토지'라 한다) 등 망인 소유의 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마치거나, 이를 임의로 처분하였다. 이후 망인은 위와 같은 임의처분 사실을 알고 피고에게 이를 항의하였고, 피고는 2007. 3. 6. 피고의 임의처분에 관한 손해배상 명목으로 망인에게 이 사건 토지를 증여하기로 약정하고 이 사건 약정서를 작성하여 이를 인증받았다.

2) 망인은 이 사건 토지에 관하여 이 사건 약정을 근거로 소유권이전등기를 마치고자 하였으나, 농지법에 의하면 농지취득자격증명을 발급받은 사람만이 농지취득이 가능하였고, 망인은 미합중국에 거주하는 관계로 농지취득자격증명의 발급이 불가능하여 소유권이전등기를 마칠 수 없었다. 이에 망인은 2007. 3. 7. 이 사건 토지를 처분하지 못하게 할 의도로 피고와 합의에 따라 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) 이처럼 피고는 망인에 대하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있었으나, 위 토지가 수용되면서 그 보상금 합계 257,986,350원(= 이 사건 1차 공탁금 252,944,500원 + 이 사건 2차 공탁금 5,041,850원)이 공탁되었다. 이로써 수용으로 인하여 피고의 소유권이전등기의무가 이행이 불능하게 된 것과 동일한 원인으로 피고가 공탁금출급청구권을 가지게 되었으므로, 위 소유권이전등기의무에 대한 대상청구권에 의하여 위 공탁금출급청구권 중 원고의 상속분에 해당하는 3/7 비율에 해당하는 금액이 망인의 상속인인 원고에게 귀속되어야 한다. 한편 원고는 보전처분 단계에서 정확한 토지수용보상금을 알 수 없어 우선 100,000,000원에 추심금지가처분을 해두었는데, 이후 실제 수용보상금 중 원고의 상속지분인 3/7에 해당하는 금액이 110,565,577원임에도, 피고는 위 가처분의 효력이 미치지 않는 초과금액 10,565,577원(= 110,565,577원 - 100,000,000원)을 수령하였다. 이에 원고는 이미 가처분으로 보전해 둔 이 사건 1차 공탁금 중 100,000,000원에 관하여는 공탁금출급청구권이 원고에게 있다는 확인을 구한다. 또한 피고가 이미 수령하여 간 10,565,577원에 대하여도 원고의 대상청구권이 미치므로, 피고는 원고에게 위 10,565,577원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 책임이 있다.

4) 설령 원고의 대상청구권이 인정되지 않는다고 하더라도, 피고는 이 사건 토지에 관한 수용보상금 중 110,565,577원을 법률상 원인 없이 취득하였으므로, 원고에게 부당이득으로 위 110,565,577원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 책임이 있다.

## 나. 피고의 반소청구

1) 망인과 피고의 아버지 소외 K이 1984. 2. 26.경 사망하면서, 상속인들이 선산에 포함된 이 사건 토지를 피고의 소유로 하기로 합의하였다. 망인은 2007년 3월경 귀국하여 피고에게 ‘이 사건 토지에 부모님의 산소가 있으니 처분하지 말자. 피고가 이를 단독으로 매도할 수 있으니 증여계약을 체결하고, 근저당권설정등기를 마치자’고 하여 망인의 의견에 따라 이 사건 약정서를 작성하고, 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤다.

2) 피고와 망인 사이의 이 사건 약정 및 근저당권설정등기는 단지 이 사건 토지에 부모님의 산소가 있어 이를 처분하지 못하게 할 목적으로 체결한 것으로 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

3) 설령 이 사건 약정 및 근저당권설정등기가 통정허위표시에 해당하지 않는다고 하더라도, 이 사건 약정에 따른 망인의 소유권이전등기청구권은 10년의 소멸시효가 완성되어 소멸되었으므로, 원고의 청구는 부당하다.

4) 따라서 이 사건 1, 2차 각 공탁금에 관한 공탁금출급청구권은 피고에게 귀속되므로, 이 사건 1차 공탁금 252,944,500원 중 상대적 불확지를 공탁사유로 한 100,000,000원에 대한 공탁금출급청구권이 피고에게 있다는 확인을 구한다.

## 3. 판단

### 가. 본소청구 중 대상청구권에 관한 판단(주위적 주장)

#### 1) 이 사건 약정에 기한 소유권이전등기청구권에 관한 판단

##### 가) 소유권이전등기청구권의 존부

피고와 망인 사이에 2007. 3. 6. 이 사건 약정이 체결되었고, 2007. 3. 7. 이 사건 근저당권설정등기를 마친 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 근저당권설정등기는 이 사건 약정의 이행을 담보하기 위한 것으로 보인다. 따라서 피고는 이 사건 약정에 따라 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

#### 나) 통정허위표시 주장

이에 대하여 피고는 이 사건 약정 및 근저당권설정등기가 통정허위표시에 해당하여 무효라고 주장하나, 을 제4호증 등 피고가 제출한 증거만으로 피고와 망인이 실제 소유권이전등기를 이전할 의사 없이 이 사건 토지의 처분을 방지하기 위하여 이 사건 약정을 체결하였다거나 이와 같은 외관을 만들어 낸 것이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 2) 소멸시효 완성 여부에 관한 판단

### 가) 소멸시효 완성 여부

계약에 기한 소유권이전등기청구권은 채권적 권리로써 그 권리를 행사할 수 있는 날로부터 10년이 경과되면 시효로 인하여 소멸하는 것이다(민법 제162조 제1항). 이 사건 약정이 2007. 3. 6. 체결된 사실은 앞에서 본 바와 같은바, 위 약정에 의한 소유권이전등기청구권은 2007. 3. 6. 성립하였다고 보아야 할 것이므로, 달리 특별한 사정이 없는 한 2007. 3. 6.로부터 10년이 경과한 2017. 3. 6. 위 약정에 기한 소유권이전등기청구권은 이미 소멸시효가 완성되어 소멸하였다.

### 나) 유동적 무효에 따른 소멸시효 기산점에 관한 주장

#### (1) 원고의 주장

이 사건 약정 당시 이 사건 토지는 토지거래계약 허가구역에 포함되어 있었다. 한편 피고는 이 사건 J 토지 등 망인의 부동산을 무단으로 처분하여 불법행위를 저질렀고, 이에 대한 손해배상으로 망인에게 이 사건 토지를 증여하기로 하는 내용의 이 사건 약정을 체결한 것이었다. 따라서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’이라 한다)에 따라 이 사건 약정은 손해배상이라는 대가를 수반하는 약정에 해당하여 국토계획법상 토지거래계약허가의 대상이었으므로, 위 약정은 토지거래계약허가를 받을 때까지는 유동적 무효 상태에 있었다. 그러나 위 토지가 2014. 2. 6. 토지거래허가구역에서 제외되면서 이 사건 약정이 비로소 유효한 계약이 되었으므로, 위 약정에 기한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 2014. 2. 6.부터 기산된다.

#### (2) 판단

살피건대, 갑 제13호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지가 2001. 11. 26. 국토계획법에 의한 토지거래계약 허가구역 내의 토지였다가 2014. 2. 6. 국토교통부공고를 통하여 위 허가구역에서

해제된 사실이 인정된다. 또한 구 국토계획법(2016. 1. 19. 법률 제13797호로 개정되기 전의 것) 제118조 제1항에 의하면 토지거래계약 허가구역에 있는 토지의 소유권을 대가를 받고 이전하는 경우 토지거래계약허가를 받아야 하고, 대가 없는 증여에 관하여는 토지거래계약허가가 없는 소유권이전등기가 가능하다.

그러나 앞에서 본 증거들, 갑 제10, 11호증, 증인 L의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정 등에 비추어보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고와 망인 사이에 이 사건 J 토지의 무단처분의 대가로 이 사건 토지를 증여하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(가) 망인 작성 내용증명 초안(갑 제11호증), 내용증명우편(갑 제14호증)은, 망인이 피고에 대하여 군포시 M에 위치한 토지(또는 이 사건 J 토지)1)를 무단으로 처분한 것을 항의하는 내용의 서류이고, 증인 L의 진술은 ‘L가 2004. 1. 15.경 망인으로부터 이 사건 J 토지를 매수하였는데, 그 계약을 피고와 체결하였고, 피고가 매매대금을 지급받았다’는 내용에 불과하여 위 항의를 내용으로 하는 서류나 매수인의 증언만으로 피고가 이 사건 J 토지를 임의로 처분하였다는 사실을 인정하기에는 부족하다.

(나) 설령 피고가 이 사건 J 토지를 무단으로 처분하였다고 하더라도, 이 사건 약정서에는 이 사건 J 토지에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지 아니하여 원고의 주장과 같이 위 J 토지의 무단처분에 대한 보상으로 피고가 망인에게 이 사건 토지를 증여하기 위하여 이 사건 약정을 체결하였다는 사실을 인정하기도 어렵다.

(다) 오히려 이 사건 약정서는 증여계약의 형식으로 작성되었고, 이에 근거하여 망인이 토지거래계약허가 없이 소유권이전등기를 마칠 수 있었던 사정만이 인정될 뿐이다.

따라서 원고의 주장과 같이 이 사건 약정이 대가를 받고 소유권이전등기를 마치기로 약정한 것에 해당한다는 점을 인정할 수 없고, 원고는 위 약정이 대가를 수반하여 토지거래계약허가의 대상임을 전제로 위 약정의 소유권이전등기청구권 소멸시효를 2014. 2. 6.부터 기산하여야 한다고 주장하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 권리남용 주장에 관한 판단

(1) 원고의 주장

이 사건 약정서는 ‘망인이 요구하면 아무 조건 없이 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주겠다’는 내용이 기재되어 있고, 이에 대한 인증까지 마쳤다. 이는 피고가 소멸시효 중단이나 연장 등의 조치가 불필요하다고 믿게 한 행동에 해당하므로, 소멸시효 완성을 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용으로 허용될 수 없다.

## (2) 판단

채무자의 소멸시효 완성 주장이 권리남용으로 해당한다고 하려면 채무자가 시효완성 전에 채권자의 권리행사나 시효중단을 불가능 또는 현저히 곤란하게 하거나 그러한 조치가 불필요하다고 믿게 하는 행동을 하였거나, 객관적으로 채권자가 권리를 행사할 수 없는 장애사유가 있었거나, 또는 일단 시효완성 후에 채무자가 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보여 권리자로 하여금 그와 같이 신뢰하게 하였거나, 채권자 보호의 필요성이 크고 같은 조건의 다른 채권자가 채무의 변제를 수령하는 등의 사정이 있어 채무 이행의 거절을 인정함이 현저히 부당하거나 불공평하게 되는 등의 특별한 사정이 존재해야 한다(대법원 2003. 3. 28. 선고 2002두11028 판결 등 참조).

이 사건 약정서에 ‘피고는 망인이 요구할 때에 아무런 조건 없이 이 사건 토지에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친다’는 내용이 기재된 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 이러한 사실만으로 피고가 시효완성 전에 망인의 권리행사나 시효중단에 관한 조치가 불필요하다고 믿게 하는 행동을 하였다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

## 3) 소결

따라서 이 사건 약정에 기한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되어 소멸하였으므로, 이미 소멸한 위 소유권이전등기청구권에 대한 대상청구권을 주장하는 원고의 본소청구 중 주위적 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

## 나. 본소청구 중 부당이득반환청구에 관한 판단(예비적 주장)

살피건대, 앞에서 본 사실들에 비추어보면, 피고가 이 사건 토지의 소유자로서 위 토지의 수용에 따라 수용보상금을 지급받는 것이 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 이득을 얻은 것으로 보이지 않는다. 또한 이 사건 약정에 기한 망인의 소유권이전등기청구권이 소멸시효가 완성되어 소멸된 점은 앞에서

본 바와 같은데, 소유권이전등기청권이 시효로 소멸한 이상 피고가 위와 같이 수용보상금을 지급받은 것이 바로 망인 또는 원고에게 손해를 가하였다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 본소청구 중 예비적 주장 역시 이유 없다.

#### 다. 반소청구에 관한 판단

앞에서 본 사실들에 비추어보면, 피고는 이 사건 토지의 소유자였던 자로서 상대적 불확지를 원인으로 한 이 사건 1차 공탁금 중 100,000,000원의 정당한 귀속권자에 해당하고, 원고가 피고의 공탁금출급청구권을 다투는 이상 이를 확인할 확인의 이익이 있다. 따라서 위 공탁금출급청구권이 피고에게 있음의 확인을 구하는 피고의 반소청구는 이유 있다.

#### 라. 소결

한국토지주택공사가 2020. 12. 9. 수원지방법원 안양지원 2020년 금 제2733호로 공탁한 이 사건 1차 공탁금 252,944,500원 중 100,000,000원에 대한 공탁금출급청구권이 피고에게 있음을 확인한다.

### 4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 중 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유병호

1) 원고는 이에 관하여 이 사건 J 토지의 오기라고 주장한다.