

청주지방법원 2016. 7. 20 선고 2016가단102726 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고 반♡환

충북 ○○○

소송대리인 변호사 진○기, 양○민

피고 1. 고◇강

청주시 ○○○

2. 김●운

청주시 ○○○

3. 곽▼자

청주시 ○○○

피고들 소송대리인 법무법인 함께걷기 담당변호사 오○진, 정세윤

변론종결 2016. 7. 13.

판결선고 2016. 7. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

충북 ○○군 ○○면 ○○리 6□1-2, 6△3-1 지상 파이프조 스테이트지붕 단층 정미소 379.71㎡(이하 '이 사건 정미소'라 함)에 관하여, 피고 곽▼자는 피고 김●운에게 청주지방법원 음성등기소 2009. 11. 16. 접수 제27046호로 경로된 소유권이전등기의, 피고 김●운은 피고 고◇강에게 같은 등기소 2008. 1. 15. 접수 제1613호로 경로된 소유권이전등기의, 피고 고◇강은 원고에게 같은 등기소 2008. 1. 15. 접수 제1612호로 경로된 소유권보존등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

1989. 12. 6.경 원고는 한@자로부터 충북 ○○군 ○○면 ○○리 6□1-2, 6△3-1 지상에 있는 정미소를 매수하여 운영하였다. 충북 ○○군 ○○면 ○○리 6□1-2, 6△3-1 대지는 피고 고◇강의 소유였기 때문에, 원고는 피고 고◇강의 토지 사용의 대가로 원고에게 매년 임료를 지급하였다.

(갑제1호증, 갑제2호증의 1, 2)

1991. 1. 6.경 전기누전으로 인한 화재로 위 정미소가 전소되었다. (다툼 없는 사실)

1991. 10. 21. 피고 고◇강은 원고에게 토지사용승낙서를 작성하여 주었다. (갑제3호증의 1, 2)

1991. 10. 28. 원고는 음▼군으로부터 정미소 시설을 6□1-1에서 6□1-2, 6△3-1로 이설하는 것에 관하여 승인을 받았다. (갑제4호증)

1992. 마을주민들의 성금을 받아, 피고 고◇강 명의로 건축허가를 받아 이 사건 정미소가

신축되었다. (갑제9호증)

2005.경 원고는 임■권과 이 사건 정미소 중 일부에 관하여 임대차계약을 체결하여, 임■권으로부터 월세 30만원씩 받고 있다. (갑제7호증의 2, 갑제12호증의 1)

2006.경 피고 고◇강은 원고에게 '이 사건 정미소를 피고 고◇강 명의로 건축하여 10년간 운영하기로 하고서 15년이나 운영하였는바, 기존의 구두 임대차계약을 문서로 하자'는 취지로 내용증명을 보냈고, 원고는 피고 고◇강에게 '채무 문제로 피고 고◇강 명의로 건축을 하여 10년간 운영하면, 피고 고◇강이 원고로부터 이 사건 정미소를 싼값에 사기로 하였으므로 임대차계약은 이 사건 정미소에 관하여 매매가 성립된 후에 체결하여야 한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

(갑제14호증, 을제6호증의 1~3)

2008. 1. 15. 이 사건 정미소에 관하여 피고 고◇강 명의로 청주지방법원 음성등기소 2008. 1. 15. 접수 제1612호로 소유권보존등기가 경료되었고, 같은 날 2007. 12. 15. 매매를 원인으로 하여 피고 김○운에게 같은 등기소 2008. 1. 15. 접수 제1613호로 소유권이전등기가 경료되었으며, 2009. 11. 16. 피고 곽▼자에게 같은 등기소 2009. 11. 16. 접수 제27046호로 소유권이전등기가 경료되었다. (갑제1호증)

이 사건 정미소에 관한 지방세는 피고 고◇강, 피고 곽▼자가 납부하였으며, 이 사건 정미소 등록면허세는 원고가 납부하였다. (갑제6호증, 을제1, 5호증)

피고 고◇강, 피고 곽▼자는 1971.경 혼인하였다가 2009.경 이혼하였다. (을제3호증)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 위 각 서증의 기재, 피고 곽▼자에 대한 본인신문결과, 2016. 5. 27.자 음▼군의 사실조회 회신, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 정미소는 피고 고◇강 명의로 건축허가를 받은 것은 맞지만, 원고의 소유로 귀속시키기로 하고 원고는 피고에게 토지 사용에 대한 임료로 매년 쌀을 지급하였다.

피고 고◇강이 원고 모르게 소유권보존등기를 피고 고◇강 명의로 경료한 것으로, 그 소유권보존등기는 무효이다. 따라서 피고 고◇강으로부터 피고 김●운, 피고 곽▼자 명의로 순차 경료된 소유권이전등기도 무효이므로, 위 무효인 소유권보존등기 및 소유권이전등기의 말소를 구한다.

(2) 피고들의 주장

피고 고◇강은 원고에게, 피고 고◇강 소유 토지에 이 사건 정미소를 건축하여 10년간 사용하게 하는 것을 조건으로 이 사건 정미소의 건축을 허락한 것이다. 이 사건 정미소의 소유권 자체는 피고 고◇강에게 귀속시키기로 하였다. 따라서 이 사건 정미소에 관한 소유권보존등기 및 그 이후 순차 경료된 소유권이전등기는 원인 없는 등기가 아니다.

나. 판단

특별한 사정이 없는 한 건물의 소유권은 건물의 건축주가 원시취득한다. 당사자들의 주장은, 이 사건 정미소 신축 관련하여, 원고는 자신이 건축주라는 것이고, 피고는 피고 고◇강이 건축주라는 것이다. 따라서 이 사건 정미소의 건축주를 원고와 피고 고◇강 사이에서 누구로 하기로 하였는지가 쟁점이다. 살피건대 (1) 1991.경 정미소가 전소된 후, 원고가 피고 고◇강에게 피고 고◇강의 토지인 충북 ○○군 ○○면 ○○리 6□1-2, 6△3-1 지상에 이 사건 정미소를 다시 지을 수 있도록 청구할 수 있는 권리가 없었다는 점(토지에 관하여 임대차기간이 따로 정하여져 있지 않고, 달리 원고에게 지상권 기타 피고 고◇강의 토지를 사용할 권한이 없었으므로, 피고 고◇강이 원고가 이 사건 정미소를 피고 고◇강의 토지 위에 신축하는 것에 대하여 수인할 의무가 없음), (2) 이 사건 정미소와 관련하여 피고 고◇강, 곽▼자가 납부한 재산세에 관하여, 피고 고◇강, 곽▼자가 원고에게 납부한 재산세를 돌려달라고 청구한 바가 없다는 점(원고는 피고 고◇강, 곽▼자에게 피고 고◇강, 곽▼자가 원고를 대신하여 납부하는 재산세에 관하여 원고가 피고 고◇강, 곽▼자에게 지급하는 임료 중 일부로

보전하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없음), (3) 2006.경 피고 고◇강이 원고에게 이 사건 정미소에 관하여 문서로 임대차계약을 체결할 것을 요구하는 취지의 내용증명을 보냈었다는 점, (4) 1984.경부터 피고 곽▼자는 공인중개사 업무를 하였고(을제3호증) 피고 고◇강은 교육공무원이었으므로(갑제7호증의 3의 일부 기재), 자신 소유의 토지에 타인의 건물이 건축될 경우 법률관계가 복잡해 질 수 있다는 것을 알고 있었을 것이어서, 1991.경 원고가 피고 고◇강 소유의 토지 위에 이 사건 정미소를 원고 소유로 하는 것을 허락하지는 않았을 것이라는 점, (5) 갑제7호증의 1~4의 기재는 피고 고◇강으로부터 이 사건 정미소의 소유권을 원고에게 귀속시키기로 한 사실을 들었다는 취지가 아니라 원고가 피고 고◇강 사이에서 이 사건 정미소의 소유권을 누구에게 귀속시키기로 하였는지에 관하여 주변에서 들어서 알고 있다는 취지 내지 주관적 추측에 불과하여 그 진술기재만으로 원고의 주장을 인정할 수 없다는 점(피고 고◇강, 곽▼자는 이 사건 정미소 인근에서 거주하지 않고 청주 시내 등지에서 거주하여 이 사건 정미소 인근에 사는 마을 주민들 입장에서는 피고 고◇강, 곽▼자를 잘 알지 못하고 원고를 더 잘 알 것이기 때문에, 사실관계를 정확하게 알지 못하는 상태에서 원고에게 유리한 진술을 할 가능성도 있음) 등에서, 피고들의 주장에 신빙성이 있다.

3. 결론

이상의 이유로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 우인성