본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

# 서 울 중 앙 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2016가단5250109 소유권말소등기

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. [redacted]

6. [redacted]군

변 론 종 결 2017. 12. 6.

판 결 선 고 2017. 12. 20.

## 주 문

1. 이 사건 소 중 소유권확인청구 부분을 각하한다.

2. 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. (1) 피고 B, C은 수원지방법원 [redacted]등기소 2016. 9. 1. 접수 제39800호로 마친 소유권이전등기의,

(2) 피고 D은 같은 등기소 2016. 8. 18. 접수 제36983호로 마친 소유권이전등기의,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

(3) 피고 E은 같은 등기소 2010. 12. 7. 접수 제51024호로 마친 소유권보존등기의,

각 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 [redacted]국, [redacted]군은 위 각 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

주문 제2항과 같은 판결 및 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)이 원고의 소유임을 확인한다.

## 이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 부동산에 관한 소유권보존등기 및 각 체납처분 압류등기

이 사건 부동산에 관하여, ① 2010. 12. 7. 피고 [redacted]국(소관: [redacted]세무서)의 대위신청에 의하여 피고 E 명의로 주문 제2항의 가.(3) 기재 소유권보존등기가 마쳐지고, ② 같은 날 같은 등기소 접수 제51025호로 피고 [redacted]국(소관: [redacted]세무서)의 체납처분 압류등기가, 2013. 4. 23. 같은 등기소 접수 제17108호로 피고 [redacted]국(소관: 동대문세무서)의 체납처분 압류등기가, 2015. 6. 10. 같은 등기소 접수 제25624호로 피고 [redacted]군의 체납처분 압류등기가 각 마쳐졌다.

나. 이 사건 부동산에 관한 각 소유권이전등기

이 사건 부동산에 관하여, 2016. 8. 18. 피고 D 앞으로 2016. 7. 4. 공매를 원인으로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

한 주문 제2항의 가.(2) 기재 소유권이전등기가 마쳐지고, 이어서 2016. 9. 1. 피고 B, C 앞으로 2016. 8. 31. 매매를 원인으로 한 주문 제2항의 가.(1) 기재 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고와 피고 E 사이의 매매계약

1) 원고는 2001. 8. 20. 피고 E으로부터 [redacted] [redacted]군 F 답 262㎡, G 답 221㎡, H 답 1,798㎡, I 전 1,778㎡, J 전 1,940㎡, K 답 66㎡를 매매대금 4억 5천만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고 E에게 2001. 9. 4.까지 위 매매대금을 모두 지급하였다.

2) 원고와 피고 E은 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 부속서류로 아래와 같은 내용의 농지매매공증각서(갑 3호증)를 작성하였다.

매매농지내역

제1항

ㄱ. [redacted]군 J 전[1] 1,940㎡

ㄴ. K 답 66㎡

제2항

ㄱ. [redacted]군 H 답 1,798㎡

ㄴ. I 전 1,788㎡

ㄷ. G 답 221㎡

ㄹ. F 답 262㎡

제1조

1. 매도인 E은 상기 토지 6필지를 매수인 A에게 금 사억오천만원(₩450,000,000)에 매도한다.

제2조

1. 매도인 E은 기존 1항에 승인된 J(답)의 주택 및 창고부지 위치 변경 및 건물 57

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

| |
|---|
| 평으로 변경승인을 책임진다.<br>2. 매도인 E은 건축 허가 필지 J 건물 준공과 동시에 건물 토지를 용도 전환 후 갑(원고를 말한다)의 지정인에게 아무런 조건 없이 소유권을 즉시 이전한다.<br>제3조<br>1.을(피고 E을 말한다)은 1항 토지의 농지 전용 및 건축 신축시 적극 협조해야 하고 모든 편의를 제공한다.<br>2. 매수인 갑은 본등기 이전시 건물 토지에 대한 양도소득세 전부를 책임진다. |

【인정근거】 갑 1호증의 1, 2, 갑 2호증의 1, 2, 갑 3호증, 갑 4호증의 1, 2,

2. 소유권확인청구 부분의 소의 적법 여부에 관한 판단

확인의 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 그 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 그 불안·위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정되고(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다14420 판결 등 참조), 이행을 청구하는 소를 제기할 수 있는데도 확인의 소를 제기하는 것은 분쟁의 종국적인 해결 방법이 아니어서 확인의 이익이 없다(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 등 참조).

이 사건에서 이미 원고는 자신이 이 사건 부동산을 원시취득한 소유권자임을 전제로 소유권에 기한 방해배제청구권 행사의 일환으로 피고 E, D, B, C에 대하여는 위 피고들 명의의 각 소유권보존등기 및 소유권이전등기의 말소를, 피고 [redacted]국, [redacted]군에 대하여는 위 말소에 대한 승낙의 의사표시를 구하고 있다. 따라서 이 사건 소 중 소유권확인청구 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다

1) 위 각서에는 '답'으로 기재되어 있으나 갑 1호증의 2 기재에 의하면 '전'이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

85178 판결 등 참조).

3. 말소등기청구 및 승낙 의사표시 청구에 관한 판단

가. 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 특별한 사정이 없는 한 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 그 소유권을 원시취득하고(대법원 2005. 7. 15. 선고 2005다19415 판결, 대법원 1991. 2. 12. 선고 90다15174 판결 등 참조), 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라면 그 등기의 권리 추정력은 깨어진다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다30734 판결 등 참조).

나. 1) 앞서 인정한 사실관계 및 갑 9호증의 1 내지 5, 갑 11호증의 1, 2, 갑 12호증의 1 내지 3의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원고는 이 사건 매매계약 및 그 부속약정에 따라 피고 E이 건축허가만 받아놓은 상태에서 또는 적어도 아직 사회통념상 건물로 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추지 못한 상태에서 이 사건 부동산을 넘겨받은 다음 자신의 비용과 노력을 들여 완성함으로써 이 사건 부동산을 원시취득하였다고 봄이 타당하다.

① 위 농지매매공증각서(갑 3호증)는 토지 6필지의 매매대금만 언급하고 있을 뿐, 이 사건 부동산의 매매대금 내지 건축비용에 관하여는 아무런 언급이 없는 점, 피고 E이 원고의 건물 신축 시 적극 협조하기로 약정한 점(3조 2항) 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시는 이 사건 부동산에 대한 건축이 시작되기 전이었던 것으로 보인다.

② 원고가 2002. 5. 8.경 이 사건 부동산의 신축현장을 둘러보는 모습을 촬영한 사진(갑 9호증의 1 내지 5)에 의하면, 이 사건 부동산은 이 사건 매매계약일로부터 약 9개월이 지난 2002. 5. 8.경에도 사회통념상 독립된 건물로 보기 위한 요건인 최소한의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

기둥과 지붕 그리고 주벽을 갖추지 못한 상태이었다.

③ 이 사건 부동산에 관하여 공사가 이루어진 2002.경 원고의 처인 L 명의의 하나은행 계좌 또는 L의 신용카드를 통해 다수의 공사업자들에게 공사비, 인건비 등이 지급되었던 내역이 확인된다. 반면 피고 E이 이 사건 부동산의 신축비용을 부담하였다는 점을 인정할 만한 자료는 없다.

④ 이 사건 부동산은 이 사건 변론종결일까지도 원고의 아들인 M이 점유하고 있다.

2) 나아가 이 사건 부동산에 관한 피고 E 명의의 주문 제2항의 가.(3) 기재 소유권보존등기의 추정력은 깨어졌으므로 위 소유권보존등기는 원인 없는 무효의 등기라고 봄이 타당하고, 이에 터 잡아 이루어진 피고 D 명의의 주문 제2항의 가.(2) 기재 소유권이전등기 및 피고 B, C 명의의 주문 제2항의 가.(1) 기재 소유권이전등기 역시 원인 없는 무효의 등기라고 할 것이다. 따라서 이 사건 건물의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게, 피고 E은 주문 제2항의 가.(3) 기재 소유권보존등기를, 피고 D, B, C은 주문 제2항의 가.(2) 및 (1) 기재 각 소유권이전등기를 각 말소할 의무가 있고, 위와 같이 말소될 소유권보존등기에 기하여 각 체납처분 압류등기를 마친 피고 [redacted]국, [redacted]군은 등기상 이해관계 있는 제3자로서 원고에 대하여 위 각 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 소 중 소유권확인청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 나머지 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

판사 진상범

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-25

목 록

[redacted] [redacted]군 J

[도로명주소] [redacted] [redacted]군 N

지상

목조 경사지붕 2층 단독주택

1층 138.1㎡

2층 61.68㎡. 끝.