

울산지방법원 2020. 8. 19 선고 2019가단6279 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 문수

담당변호사 김태석

피고B

소송대리인 변호사 박동인

변론 종결 2020. 5. 27.

판결 선고 2020. 8. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 울산 울주군 C 답 880m²에 관하여 울산지방법원 2014. 1. 24. 접수 제7682호로 마친 근저당권설정등기의, 같은 법원 2014. 4. 15. 접수 제37552호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1993. 6. 10. 울산 울주군 C 답 880m²(2012. 9. 11. D 답 711m²가 합병되었다. 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1978. 8. 8. 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. E 등은 2010. 11. 5. 피고와 사이에 매수인 명의를 F 외 1인으로 하여 G, H, I 토지(면적 500평)에 관하여 매매대금 190,000,000원의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약서 특약사항에는 "자녀평수는 도로개설 후 증산한다(4M)"라고 기재되어 있다.

다. 1) 원고는 E에게 이 사건 토지에 관하여 울산지방법원 2014. 1. 24. 접수 제7682호로 2014. 1. 23. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 20,000,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 1근저당권설정등기'라 하고, 위 근저당권을 '이 사건 1근저당권'이라 한다)를 경료하여 주었고, 2014. 3. 3. 이 사건 1근저당권설정등기에 대하여 같은 날 확정채권 양도를 원인으로 한 피고 명의의 근저당권이전의 부기등기가 경료되었다.

2) 이어 원고는 피고에게 같은 법원 2014. 4. 15. 접수 제37552호로 2014. 4. 10. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 10,000,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 2근저당권설정등기'라 하고, 위 근저당권을 '이 사건 2근저당권'라 한다)를 경료하여 주었다.

라. 1) 피고는 2011. 8. 17. G 전 1,603m²에 관하여, 2011. 3. 28. H 임야 73m², I 임야 106m²에 관하여 각 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

2) 피고는 2014. 4. 10. 원고에게 이 사건 1, 2근저당권설정등기에 관하여 '이 사건 1, 2근저당권은 당초 이 사건 매매계약서에 의한 G, H, I 토지의 정산이 완료되면 지체 없이 말소하기로 합의한다'는 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성·교부하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증, 갑 6호증의 1 내지 3, 갑 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 증거들 및 갑 4호증, 갑 6호증의 4, 갑 9, 10호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 피고는 매도인인 E외 2인과 사이에 G, H, I 토지의 매매대금을 평당 380,000원(= 190,000,000원 ÷ 500평)으로 계산하여 매매대금을 정하면서, 실제 소유권 이전 평수에 따라 정확한 대금을 정산하기로 약정한 사실, 원고는 정산 부족분에 대한 담보로 피고에게 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 합계 30,000,000원의 이 사건 1, 2근저당권설정등기를 경료하여 주었고, 피고는 원고에게 이 사건 합의서를 작성·교부함으로써 G, H, I 정산 완료시 위 각 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 약정한 사실, 피고는 2011. 3. 28. H 임야 73m², I 임야 106m²에 관하여 2011. 3. 23. 매매를 원인으로 한, 2011. 8. 17. G 전 1,603m², J 전 61m² 중 1,040/2,880 지분에 관하여 2011. 7. 20. 매매를 원인으로 한 각 피고 명의의 소유권이전등기를 경료한 사실, 원고는 피고에게 '이 사건 매매계약서(G, H, I) 3필지 약 500평을 계약하였으나 J 소유권 이전으로 실제로는 약 558평이 이전된 상태이고, 준공 후 별첨 이전동의 확인서와 같이 잔금 2억 300만 원에 대한 실평수 계산으로 택지를 정산하기로 한다(매입단가는 평당 380,000원으로 계산한 계약서임). 정산시 부족한 부분의 담보물 조로 위 표시 부동산을 제시하여 정산완료시에 본 공증증서의 효력은 상실한다'는 내용의 이행확약서(이하 '이 사건 이행확약서'라 한다)를 작성·교부한 사실, 원고가 2015. 12. 7. 피고에게 K 전 208m² 중 10/12 지분에 관하여 2015. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 준 사실, 피고는 이 사건 이행확약서에 따라 원고와 사이에 매매 잔대금을 203,000,000원으로 확정함과 아울러, 당초 매매목적물에 포함되어 있지 않던 G 토지 중 일부 지분이 추가됨에 따른 대금으로 7,600,000원을 E가 원고로부터 수령한 사실이 인정되는바, 위와 같은 인정사실에 원·피고 및 E 사이의 기존의 거래관계, 이 사건 이행확약서와 이 사건 합의서의 문언, 작성 경위 및 당사자의 의사해석 등 이 사건 변론에 나타난 제반사정을 보태어 보면, 기존의 매매목적물인 G, H, I 토지 이외에 매매목적물에 J 토지까지 추가되어 약 558평이 피고 명의로 소유권 이전이 됨에 따라, 매매단가를 평당 380,000원으로 계산하여 최종적으로 매매 잔대금을 203,000,000원으로 확정함과 아울러, G 일부 지분에 대한 추가대금으로 E가 7,600,000원을 수령함으로써 이 사건 1, 2근저당권의 피담보채권은 정산이 완료되어 소멸한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 1, 2근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장요지 가) 피고는 L 토지 중 지적현황측량 성과도 중 'ㄴ' 부분을 취득하기 위해 2011. 8. 1. E 외 2인으로부터 L 전 157㎡ 중 일부 지분을 매수한 후 2011. 12. 7. 공유물 분할을 통하여 위 특정 부분의 소유권을 완전히 취득하게 되었는데, 이후 E 외 2인은 위 토지 중 나머지 지분을 주식회사 M에 매도하고, 주식회사 M은 주변 토지 정리 후에 2013. 6. 28. 위 토지를 N에게 매도하였다.

나) 피고는 2011. 2. 16. 지적측량에 따라 점유부분에 대한 토목공사를 실시하여 석축공사를 진행하였는데, L 토지 중 나머지 부분을 전전 매수한 N가 다시 매수 목적물에 대한 재측량을 실시한 결과 피고의 석축공사 부분 중 50㎡가 N 소유의 부동산을 침범한 사실이 밝혀졌다.

다) 이 사건 1, 2근저당권의 피담보채권이 이 사건 매매계약 후 발생하는 정산금(공부상 면적의 변경, 실제 점유면적의 변경 등에 따른 정산금) 채권인 것은 맞으나, 피고는 자신의 비용과 노력으로 건축한 석축공사 50㎡ 부분을 철거할 수밖에 없는 상황이 되었고, 위 부분 철거에 따른 비용을 정산받지 못하였다.

라) 또한 원고는 L 토지를 2011. 2. 16. 측량하여 104㎡를 분할하여 주기로 하였는데, 착오로 61㎡를 분할하여 주었고, 이와 같이 미분할된 43㎡를 다시 분할하여 주기로 하였는바, 아직까지 43㎡를 분할하여 주지 않고 있으므로 그 대금상당액 4,552,211원(= 11,010,000원 ÷ 104㎡ × 43㎡)을 원고로부터 지급받아야 한다.

마) 결국 이 사건 1, 2근저당권에 관한 피담보채권은 L 토지 착오분할에 따른 정산대금 4,552,211원(= 11,010,000원 ÷ 104㎡ × 43㎡) 및 석축공사대금 5,457,692원(= 공사대금 13,200,000원 ÷ 104㎡ × 43㎡) 합계 10,009,903원이 남아 있으므로, 원고의 말소청구는 부당하다.

2) 판단 가) 먼저 석축공사 비용 관련 주장에 관하여 살피건대, J 전 61㎡ 중 1,040/2,880 지분에 관하여 2011. 8. 17. 피고 명의로 소유권이전등기가 경료된 사실, 그에 따라 원고는 피고에게 '이 사건 매매계약서(G, H, I) 3필지 약 500평을 계약하였으나 J 소유권 이전으로 실제로는 약 558평이 이전된 상태이고, 준공 후 별첨 이전동의 확인서와 같이 잔금 2억 300만 원에 대한 실평수 계산으로 택지를 정산하기로 한다(매입단가는 평당 380,000원으로 계산한 계약서임). 정산시 부족한 부분의

담보물 조로 위 표시 부동산을 제시하여 정산완료시에 본 공증증서의 효력은 상실한다'는 내용의 이 사건 이행확약서를 작성·교부한 사실, 피고는 2014. 4. 10. '이 사건 1, 2근저당권은 당초 이 사건 매매계약서에 의한 G, H, I 토지의 정산이 완료되면 지체 없이 말소하기로 합의한다'는 내용의 이 사건 합의를 작성·교부한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 비추어 보면, 이 사건 합의서상 정산대상 부동산으로 "G, H, I 토지"가 특정되어 있고, 이 사건 이행확약서에는 위 토지들 이외에 원고에게 추가로 소유권 이전된 J 토지에 대한 언급이 있을 뿐, 피고가 정산대상 부동산에 포함되어 있다고 주장하는 "L 토지"에 대하여는 원·피고 사이에 작성된 처분문서상 언급이 없을 뿐만 아니라, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 지출하였다고 주장하는 L 토지와 관련된 석축공사비용 역시 이 사건 1, 2근저당권의 피담보채권에 포함되었다는 점을 인정하기에도 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(더욱이 피고가 주장하는 석축공사는 J 토지와 L 토지 사이의 경계에 석축을 쌓는 것이어서, 매수 토지 전체 면적과는 무관한 것으로 보인다).

나) 다음으로 L 토지대금 미정산 주장에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 정산대상 부동산에 L 토지가 포함되어 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 을 1호증의 기재에 의하면, L 토지에 대한 지적현황측량 성과도 중 'L' 부분의 면적이 104㎡인 사실이 인정되기는 하나, 한편 갑 6호증의 4, 갑 7호증의 각 기재에 의하면, L 토지에 관한 재측량 결과를 바탕으로 2011. 11. 30. L 토지에서 J전 61㎡가 분할된 사실이 인정되는바, 원·피고 사이에 최종적으로 피고가 분할 소유할 토지 면적을 61㎡로 정하는 합의가 이루어짐에 따라 위와 같이 토지분할이 이루어진 것으로 봄이 상당하므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진현지