

수원지방법원 안산지원 2023. 6. 21 선고 2022가단5482 판결 [소유권이전등기청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 김삼일

변 론 종 결 2023. 4. 19.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

## 주 문

1. 피고는 원고에게, 별지1 목록 기재 각 부동산에 대하여 2019. 4. 12. 매매를 원인으로 한, 별지2 목록 기재 부동산 중 9 부동산에 대하여 2020. 7. 9. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지1 목록 기재 각 부동산에 대하여 2019. 4. 12. 매매를 원인으로 한, 별지2 목록 기재 각 부동산에 대하여 2020. 7. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 인정 사실

가. 당사자들의 관계, 1, 2차 매매계약의 체결 및 도로 지분 이전 관련 특약사항에 대한 사실1)은 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 1차 매매계약 관련 도로 지분 5㎡ 부분은 별지1 목록 기재와 같다. 다. 2차 매매계약 당일인 2020. 7. 9. 원, 피고 사이에 다음과 같은 내용이 담긴 확약서가 작성되었다.

EFGDC

이후 위 D, E, F, G는 2022. 1. 24. D 도로 580㎡로 합병되어 별지2 목록 기재 9 부동산이 되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 7, 을1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

가. 원고는 1, 2차 매매계약의 도로 지분 이전 관련 특약사항에 따라 그 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다. 피고는 이에 대하여, 위 특약사항은 도로가 개설된 다수의 필지들이 1필지의 도로로 합병되는 것을 조건으로 한 조건부 법률행위인데, 현재 1필지로 합병되지 못하여 조건이 성취되지 못하였으므로 원고의 주장은 이유 없다고 다툰다.

나. 판단

1) 부관이 붙은 법률행위의 경우에, 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 타당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 타당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다(대법원 2020. 12. 24. 선고 2019다293098 판결 참조).

2) 이 사건에 있어서 도로가 개설된 인접 필지들의 합병이 이루어지지 못하는 경우에 도로 지분을 이전하지 않기로 하였다고 볼 수는 없으므로 1차 매매계약의 특약사항은 불확정기한이다.

그리고 1차 매매계약 체결일인 2019. 4.로부터 거의 4년이 경과하였음에도 별지1 목록 기재

부동산에 관하여 합필이 이루어지지 않고 있고, 조만간 합필이 이루어질 가능성이 있다고 볼 수 없는 사정을 고려하면, 1차 매매계약에 따른 지분이전 채무에 관하여 불확정기한이 도래하였다. 따라서 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 주문 제1항 기재와 같이 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다음으로 2차 매매계약에 관하여 보건대, 피고는 합필 여부에도 불구하고 언제든지 원고에게 도로 지분에 관한 소유권을 이전해 줄 수 있다고 약정하였으므로 그 약정에 따라 도로 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(또한 인접 토지들은 합병되었다). 다만 2차 매매계약 관련하여 피고가 지분을 이전할 대상 토지는 앞서 본 확약서의 내용과 같이 합병된 별지2 목록 기재 9 부동산뿐이므로<sup>2)</sup> 피고는 원고에게 위 9 부동산 중 116/580 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(원고는 위 확약서 3조의 도로 지분의 소유권이전과 관련하여서는 매매계약서에 기재되어진 내용대로 이행하기로 합의하였으므로 별지2 목록 기재 부동산 전부가 대상이 되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 2차 매매계약은 앞서 본 바와 같이 매매대상 토지에 ‘인접’한 다수의 도로 필지의 도로 지분 116㎡를 대상으로 하고 있는 점, 이에 따라 앞서 본 바와 같이 매매대상 토지에 인접한 토지들이 합병되어 위 9 부동산이 된 점, 별지2 목록 기재 1 내지 8 부동산은 2차 매매계약 대상 토지에 인접하고 있다고 볼 수 없는 점 등의 사정을 고려하면 9 부동산 중 116㎡만이 이전 대상이 되어야 한다). 다만 원고는 9 부동산 중 12/580 지분의 소유권이전만을 구하고 있으므로 원고가 구하는 바에 따라 12/580 지분에 대하여만 이전등기를 명하고, 나머지 1 내지 8 기재 부동산에 관한 청구는 기각하기로 한다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 일부 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조정현

## 별지 청구원인

## 1. 당사자 관계

가. 원고는 2019. 4. 12. 매매계약의 매수인으로 소위 매도인 **H** 과 '경기도 안산시 단원구 **I** '유지, 646㎡ (이하 '1차 매매계약'이라 함)에 대한 매매계약을 체결하였고,

4 / 7

피고는 이 사건 부동산의 실질적 소유자이면서 소위 매도인 **H** 과는 부부간입니다. 실제로 이 사건 부동산에 대한 매매계약의 체결에 관한 매도인의 영역에 속한 행위는 피고가 담당하였습니다.

(갑 제1호 중의 1내지2)

나. 또한 원고는 2020. 7. 9. 매수인이며 피고는 매도인으로 '경기도 안산시 단원구 **C** '유지, 900㎡, 건물 98.46㎡ (이하 '2차 매매 계약'이라 함) 매매계약을 체결한 사실이 있습니다.

(갑 제2호 중의 1내지3)

## 2. 1차 매매계약 및 피고 소유의 도로지분 이전약정.

가. 원고는 소위 **H** 소유의 1차 매매계약 부동산에 대하여 매매대금 금 150,000,000원, 계약금 금15,000,000원(2019. 4. 12.), 잔금 금135,000,000원(2019. 6. 10.)만을 전부 지급하고 원고 명의로 1차 매매계약 부동산의 소유권 이전을 완료한 사실이 있습니다.

나. 피고는 원고와 소위 **H** 명의의 1차 매매계약 부동산 매매계약서 작성시 특약사항 '제2조. 매도인은 전입도로 사용 승낙서를 간금 지급일까지 매수인에게 교부한다. 제6조. 도로지분 5㎡는 매매가격에 포함되어있으며 매도인은 본건 토지에 인접한 다수의 도로 겹지가 1필지로 합병처리 되는 즉시 매수인에게 소유권 이전등기해준다.'

고 계약서에 명기하면서 1차 매매계약 부동산에 인접한 도로부지는 피고 소유임을 원고에게 확인해 주면서 전입도로 사용승낙서 상의 전입도로 소유권자인 피고 본인을 '전입도로 소유권자(매도인)' **B** '으로 적시하여 피고 본인이 원고에게 직접 도로지분5㎡를 관급일로부터 1년 이내에 피고 명의의 도로지분 전부를 합필하여 소유권이전등기 해주기로 한 사실이 있습니다. (갑 제3호중)

1) 계약서 상 관급일은 2019. 6. 30일이었으나 특약사항 제3조에 따라 관급일을 2019. 6. 10.로 앞당김.

## 2. 2차 매매계약 및 피고 소유의 도로지분 이전약정

가. 원고는 피고 소유의 2차 매매계약 부동산에 대하여 매매대금 금525,000,000원, 계약금 금52,000,000원(2020. 7. 09.), 중도금 금148,000,000원(2020. 7. 14.), 잔금 금325,000,000원(2020. 7. 21)원을 전부 지급하고 원고 명의로 2차 매매계약 부동산의 소유권 이전을 완료한 사실이 있습니다.

나. 원고는 피고와 2차 매매계약서 작성 시 특약사항 제4조 매도인은 토지의 경우·유지가 900제곱미터에 도로 116제곱미터를 포함하여 함께 1016제곱미터를 매매하는 거래이며 위 지상에 현재 존재하는 건물은 소유권 보존등기 후 매수인에게 명도라고 전금을 지급 받기로한다.

제5조 도로지분 116제곱미터는 매매가격에 포함되어있으며 매도인은 본건 토지에 인접한 다수의 도로 편지를 1편지로 합병하고 합병되는 즉시 매수인에게 도로지분을 소유권이전등기를 해주어야 한다. 단 매매대상 도로지분은 1편지로 합병되지 않은 경우라도 매도인은 언제든지 소유권을 이전에 줄 수 있다.

고 계약서에 명기하면서 2차 매매계약 부동산에 인접한 도로부지 편수를 1편지로 합병하여 도로지분 116㎡를 잔금일로부터 1년 이내에 원고 명의로 소유권이전등기 해주기로 한 사실이 있습니다.

[별지] 1.

### 부동산의 표시

1. 안산시 단원구  도로 289㎡  
[공유자  지분 289분의 269.42 중 289분의 2]
2. 안산시 단원구  도로 118㎡  
[공유자  지분 118분의 103 중 118분의 1]
3. 안산시 단원구  도로 150㎡  
[공유자  지분 150분의 135 중 150분의 1]
4. 안산시 단원구  도로 207㎡  
[공유자  지분 207 중 207분의 1]

[별지] 2

## 부동산의 표시

1. 안산시 단원구  도로 289㎡  
[공유자  지분 289분의 267.42 중 289분의 13]
2. 안산시 단원구  도로 118㎡  
[공유자  지분 118분의 102 중 118분의 13]
3. 안산시 단원구  도로 150㎡  
[공유자  지분 150분의 134 중 150분의 13]
4. 안산시 단원구  도로 207㎡  
[공유자  지분 207분의 206 중 207분의 13]
5. 안산시 단원구  유지 176㎡  
[소유자  지분 176 중 176분의 13]
6. 안산시 단원구  유지 155㎡  
[소유자  지분 155 중 155분의 13]
7. 안산시 단원구  도로 411㎡  
[소유자  지분 411 중 411분의 13]
8. 안산시 단원구  도로 450㎡  
[소유자  지분 450 중 450분의 13]
9. 안산시 단원구  도로 580㎡  
[소유자  지분 580 중 580분의 12]

1) 1차, 2차 매매계약 당시 도로지분(1차 계약 5㎡, 2차 계약 116㎡)은 매매계약에 포함되어 있으며 매도인은 매매계약 대상 토지에 인접된 다수의 도로필지가 합병처리되는 즉시 매수인에게 소유권이전등기 해준다는 특약 사항을 기재하였다. 2차 매매계약의 경우에는 매매대상 도로지분은 1필지로 합병되지 않는 경우라도 언제든지 소유권을 이전해 줄 수 있다고 추가로 약정하였다. 별지 청구원인 기재 중 잔금일로부터 1년 이내에 소유권이전등기를 해 주기로 하였다는 원고 주장은 인정할 증거가 없다.

2) 2차 매매계약 대상 토지인 C에 인접한 토지는 합병 후 D(합병 전 D, E, F, G)이다.