

수원지방법원 여주지원 2015. 10. 20 선고 2014가단491 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

주위적 피고 B

예비적 피고 C

변론 종결 2015. 9. 22.

판결 선고 2015. 10. 20.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 경기 양평군 D 대 536㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 149㎡에 관하여 2013. 8. 30. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구 : 경기 양평군 D 대 536㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 149㎡에 관하여, 피고 B는 피고 C에게 수원지방법원 양평등기소 2013. 9. 25. 접수 제40965호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C는 원고에게 2013. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 모두 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2013. 8. 20. 피고 C로부터 경기 양평군 D 대 536㎡(약 162평, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 대금 5,832만 원에 매수하였다.

나. 원고는 2013. 8. 30. 피고 B에게 ① 이 사건 토지 중 원고 측 토지(원고의 처 등명의로 소유하고 있는 E 임야 4정 7무보, F 임야 1905㎡)로 통하는 진입로로 사용하기 위한 149㎡(약 45평)를 제외한 나머지 387㎡(약 117평) 부분, ② G 소유이던 H 대1,138㎡(이하 '이 사건 인접토지'라 한다) 중 77㎡(약 23평)를 매도하였는데(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 1차 부동산매매 협약서(갑4호증)에는 다음과 같은 취지가 기재되어 있다.

(1) 원고와 피고 B는 이 사건 토지를 매매함에 있어 우선 피고 B 명의로 이 사건토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후 1개월 내에 이 사건 토지 중 진입로 부분 약45평을 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 한다(이하 '이 사건 진입로 분할이전약정'이라 한다). 다만, 분할비용은 원고가 부담한다.

(2) 이 사건 인접 토지 중 별지 가분할 도면과 같이 약 23평은 원고의 책임 하에 소유자로부터 우선 사용승낙을 받고, 1개월 이내에 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 한다.

다. 원고와 피고 B는 2013. 9. 2. 이 사건 매매계약에 관하여 다시 다음과 같은 취지의 2차 부동산매매 협약서(갑 5호증)를 작성하였다.

(1) 매매대금은 5,550만 원으로 정하고, 피고 B는 (원고에게) 2013. 9. 2. 계약금 800만 원을, 2013. 9. 12.까지 잔금 4,750만 원을 각 지급한다.

(2) 토지 사용승낙서 제공으로 건축허가를 진행할 수 있도록 하고, 별도로 등기절차를 진행하되, 등기비용은 피고 B가, 분할비용은 원고가 부담한다.

(3) 이전등기 완료 후 이 사건 토지 중 149㎡(약 45평)은 피고 B가 원고에게 (소유권을) 이전하되, 분할비용은 원고가 부담한다(이하 생략).

라. 2013. 9. 25. 피고 B에게, 피고 C는 이 사건 토지에 관하여, G는 이 사건 인접토지로부터 2013. 9. 23. 분할된 1 대 77㎡에 관하여 각 2013. 9. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 피고 B에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장요지

원고는 2013. 8. 30. 피고 B와 사이에 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 가분할도(갑 3호증)를 첨부하여 이 사건 토지 중 원고 측 토지 진입로로 사용하고자 하는 이 사건 토지 서쪽 부분 149㎡를 지목하는 방법으로 이 사건 진입로 분할이전 약정의 대상이 되는 토지 부분을 특정하여 이전받기로 합의하였는바, 피고 B는 원고에게 위 갑3호증과 동일한 별지 감정도 표시 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 149㎡(이하 '별지 감정도 (나) 부분'이라한다)에 관하여 이 사건 진입로 분할이전 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 피고 B의 주장요지

2013. 8. 30. 이 사건 진입로 분할이전 약정을 체결함에 있어 원고의 주장과 같은 가분할도(갑 3호증)는 첨부되어 있지 않았고, 위 가분할도에는 간인도 되어 있지 않은 바, 피고 B가 이 사건 매매계약 당시 원고의 진입로로 분할하여 이전해주기로 한 토지부분을 특정하여 합의한 바 없으므로, 피고 B는 원고의 주장과 같은 별지 감정도 (나)부분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가

없다.

나. 이 사건 진입로 분할이전 약정 상 목적물과 청구원인에 관한 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실과 증거들, 갑 3, 6, 10, 13, 14, 15호증의 각 기재, 증인J의 증언, 이 법원의 대한지적공사 경기도본부 양평군지사에 대한 각 감정측탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 1차 매매협약서(갑 4호증)에는 적어도 이 사건 인접 토지의 분할에 관하여 '가분할도'에 따른다고 기재되어 있는 점, ② 이 사건 진입로 분할이전 약정 전인 2013. 8. 28. 구 K 설계사무소의 L에 의하여 작성된 가분할도(갑 10호증)에의하면, 이 사건 토지 서쪽 부분에 지적도상 도로 부분과 나란히 진입로 부분을 표시하는 선이 그어져 있고, 그 면적은 '44평'으로 표시된 점, ③ 위 가분할도(갑 10호증)는 이 사건 매매계약을 중개한 J와 피고 B가 2013. 8. 28. 무렵 함께 위 L의 설계사무소를 찾아가 도면 작성을 의뢰하여 작성된 것으로, 당시 J는 피고 B에게 지적도상 도로 를 따라 폭 5m가 되는 부분 중 이 사건 토지에 포함된 44평 내지 45평을 원고에게 분할하여 이전하여야 한다고 취지로 설명하였던 점, ④ 위 가분할도(갑 10호증)에 의하면 이 사건 인접토지 중 46평을 분할하고, 이 사건 토지 중 94평을 분할하는 것으로 기재되어 있어 이 사건 매매계약 중 이 사건 토지 및 이 사건 인접토지의 면적에 관한 내용과 부합하지 않는 반면, 원고가 이 사건 매매계약 당시 첨부하였다고 주장하는 가분할도(갑 3호증)는 이 사건 인접토지의 분할 면적(23평)과 이 사건 토지의 분할 여부에 관한 기재 내용이 이 사건 매매계약 내용에 부합하고, 원고의 진입로 부분에 있어서 그 위치와 면적(그 면적은 이 사건 매매계약과 동일한 '약 45평'으로 기재되어 있고, 이는 별지 감정도(나)부분과 같다)은 갑 10호증과 거의 동일한 모습을 보이는 점, 5 위 갑 3호증에 관하여, L은 수사기관에서 2013. 8. 28. 갑 10호증의 가분할도를 작성한 후 2013. 10. 11.까지 여러 차례 수정을 거쳐 도면이 작성되었는바, 갑 3호증의 정확한 작성일자를 알 수 없다고 진술하였고, J는 이 사건 매매계약 당시 갑 3호증을 통하여 원고의 진입로 위치와 면적을 피고 B와 상호 확인하였다고 증언한 점, ⑥ 피고B는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마친 후 원고에게 이 사건 토지 중 45평을 원고의 진입로로 분할하여 이전하여

주기로 약정한 사실은 인정하고 있고, 그 소송대리인 또한 이 사건 제5차 변론기일에서 '계약 당시 J가 손가락으로 이 사건 토지의 서쪽 부분을 가리키며 진입도로 45평을 분할해 주기로 약정하였다.'라고 진술하였는바, 역시 갑 10호증, 갑 3호증에 표시된 진입로의 위치와 면적에 대체로 부합하는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 및 이 사건진입로 분할이전 약정 당시 원고의 진입로의 위치와 면적을 특정하기 위하여 갑 3호증내지 갑 3호증과 유사한 내용의 가분할도가 첨부되었다고 봄이 상당하고, 가사 갑 3호증의 정확한 작성일자를 알 수 없고, 간인이 되어 있지 않아 갑 3호증이 피고 B의 주장과 같이 이 사건 매매계약에 관한 협약서에 첨부되지 않았던 것으로 본다고 하더라도 이 사건 매매계약에 따라 피고 B가 원고에게 이 사건 토지 중 원고의 진입로를 분할해 주기로 한 동기와 경위, 피고 B가 매매를 중개한 J와 함께 측량사무소에 의뢰하여 작성된 갑 10호증 중 원고의 진입로 부분 기재 내용과 그 작성 경위 등에 비추어피고 B는 이 사건 토지 서쪽의 지적도상 도로로부터 5m 폭의 진입도로 중 이 사건 토지에 포함된 부분, 즉, 별지 감정도 (나) 부분 149㎡(약 45평)를 원고에게 분할하여 이전하기로 약정하였다고 보아야 할 것이다.

따라서 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지 중 별지 감정도(나) 부분 149㎡에 관하여 2013. 8. 30. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

라. 피고 B의 나머지 주장(항변)들에 관한 판단

(1) 피고 B는 갑 10호증에 나타난 분할방법과 같이 이 사건 인접토지 중 46평, 이 사건 토지 중 94평 합계 140평을 매수하는 것으로 알고 있었고, 이를 전제로 원고에게 이 사건 토지 중 진입로 45평을 분할하여 이전하기로 약정한 것인데, 원고는 이와 달리 피고 B에게 이 사건 인접토지 중 23평, 이 사건 토지 중 117평을 매도하였는바, 이 사건 진입로 분할이전 약정은 원고가 이 사건 매매계약의 목적물 자체를 기망한 것에 서 비롯되었으므로 이 부분 약정을 민법 제110조에 따라 사기 또는 강박에 의한 의사표시로서 취소한다고 주장한다. 그러나 피고 B가 제출한 증거들만으로는 피고 B의 위주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 인정한 바와 같이 피고 B는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 인접토지 중 23평, 이 사건 토지 전부에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 원고에게 이 사건 토지 중 진입로 45평을 분할하여 이전하기로 약정한

사정이 나타날 뿐이다. 따라서 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로 피고 B는, 원고가 궁박한 상태에 있었던 피고 B를 기망하고, 전매차익에 대한 양도소득세와 취득세를 포탈하기 위한 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 피고 B가 원고에게 진입로 45평을 분할하여 이전키로 한 약정 역시 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것으로서 민법 제103조 또는 제104조에 위반하여 무효라는 취지로 주장하나, 피고 B가 제출한 증거들만으로 주장과 같은 사정들을 인정하기도어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 피고 B가 주장하는 사정들만으로 이 사건 진입로 분할이전 약정이 무효에 해당한다고 볼 수도 없다. 피고 B의 이 부분주장 역시 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 예비적 청구에 관한 판단

원고는 피고 B에 대한 청구가 이유 없을 경우 예비적 주장으로, 피고 B가 이 사건진입로 분할이전 약정 이행을 거부하고 있으므로 피고 B는 피고 C에게 이 사건 토지중 별지 감정도 (나) 부분에 관하여 2013. 9. 25. 마친 소유권이전등기를 말소하고, 피고 C는 원고에게 위 부분 토지에 관하여 2013. 8. 20. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 피고인 피고 C에 대한 주장은 받아들이지않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조형우

감 정 도

토 지 소 재	양평군 2필																					
사건번호 : 2014가단 491 소유권 이전등기																						
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">법 레</th> </tr> <tr> <td></td> <td>지적도선</td> </tr> <tr> <td></td> <td>연속현황선</td> </tr> </table>		법 레			지적도선		연속현황선															
법 레																						
	지적도선																					
	연속현황선																					
<table border="1"> <tr> <th colspan="6">토 지</th> </tr> <tr> <th>지 번</th> <th>지목</th> <th>부호</th> <th>내 용</th> <th>면적(㎡)</th> <th>비고</th> </tr> <tr> <td rowspan="2"> </td> <td rowspan="2">대</td> <td>(가)</td> <td>14, 2~7, 21~14을 순차적으로 연결한 부분면적</td> <td>387</td> <td rowspan="2">도면상 도로포함 5m에 근접하여 면적지정</td> </tr> <tr> <td>(나)</td> <td>1, 14~21, 8~13, 1을 순차적으로 연결한 부분면적</td> <td>149</td> </tr> </table>		토 지						지 번	지목	부호	내 용	면적(㎡)	비고		대	(가)	14, 2~7, 21~14을 순차적으로 연결한 부분면적	387	도면상 도로포함 5m에 근접하여 면적지정	(나)	1, 14~21, 8~13, 1을 순차적으로 연결한 부분면적	149
토 지																						
지 번	지목	부호	내 용	면적(㎡)	비고																	
	대	(가)	14, 2~7, 21~14을 순차적으로 연결한 부분면적	387	도면상 도로포함 5m에 근접하여 면적지정																	
		(나)	1, 14~21, 8~13, 1을 순차적으로 연결한 부분면적	149																		
비 고	※ 본 감정도는 측량에 사용할 수 없습니다.																					

