

수원지방법원 여주지원 2020. 7. 16 선고 2019가단51814(본소), 2019가단57904(반소) 판결
[부동산소유권이전등기 청구의 소 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 이희영

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 정강대

소송복대리인 변호사 장동섭

변 론 종 결 2020. 7. 2.

판 결 선 고 2020. 7. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 여주시 C 전 1782㎡ 중 별지1 도면표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 “나”부분 294㎡에 관하여 2009. 12. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, D 도로 401㎡에 관하여 2012. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하며,
나. 여주시 E 도로 85㎡ 중 별지2 도면표시 “ㄱ”부분 13㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 12,123,245원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1의 나.항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같은 판결 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 여주시 F리(이하 같은 행정구역을 ‘F리’라 한다) E 도로 85㎡ 중 별지2 도면표시 “ㄹ”부분 24㎡를 인도하라.

반소 : 원고는 피고에게 C 전 1782㎡ 중 별지1 도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 “가”부분 1,488㎡를 인도하고, 18,299,709원 및 2019. 10. 25.부터 위 토지의 인도완료일까지 또는 피고의 소유권상실일까지 월 163,680원의 비율에 의한 돈을 지급하며, D 도로 401㎡에 설치한 시멘트포장을 철거하고 위 토지를 인도하라.

이 유

본소 및 반소를 함께 살펴본다.

1. 인정사실

가. 피고는 1981. 5. 25. G 전 802㎡에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 1983. 8. 24. H 구거 601㎡에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으며, 2009. 5. 13. I 전 1759㎡에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2012. 7. 9. C 전 1,782㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. I 전 1,759㎡(이하 ‘분할 전 I 토지’라 한다)는 2013. 5. 14. I 전 1,358㎡(이하 ‘분할 후 I 토지’라 한다) 및 D 도로 410㎡(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)로 분할되고 일부 지목변경이 되었다.

나. 원고는 주택을 건축하고 농장을 운영하기 위해 2009. 12. 9. 피고와 사이에 G 802㎡, H 601㎡ 및 이 사건 제1토지의 일부인 별지1 도면표시 “나”부분 294㎡(이하 이 사건 제1토지 중 “나”부분이라

한다)에 관하여 대금 2억 560만 원에 매수하기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 제1계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에게 위 대금을 전부 지급하였다.

다. 원고는 2010. 1. 28. 위 G 토지 및 H 토지에 관하여 이 사건 계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 위 각 토지상에는 ‘J’이라는 상호로 농장이 운영되고 있다.

라. 원고는 위 G 토지 및 H 토지로 진출입할 수 있는 도로를 설치하기 위하여 여주시로부터 개발행위허가(사업기간 : 애초 2009. 11. ∞ 2012. 11. 30., 변경 2009. 11. ∞ 2013. 6. 30., 변경 후 사업대상 토지의 지번 K, E, L, I, M)를 받아 위 각 토지 및 분할 전 I 토지에 인접하여 설치되어 있던 다리를 넓히고 분할 전 I 토지의 일부에 직선으로 이어지는 도로를 개설하였고, 그 과정에서 분할 전 I 토지 중 면적 401㎡에 해당하는 이 사건 제2토지가 분할되고 지목이 도로로 변경되었다. 이 사건 제2토지 중 일부에는 콘크리트가 포장되어 실제 도로로 사용되고 있다.

마. 원고는 2012. 7. 28.경 피고와 사이에 분할 전 I 토지 중 도로가 개설된 부분 401㎡를 대금 6,050만 원에 매수하기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 제2계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에게 이 사건 제2계약상 대금으로 2012. 8. 6. 3,000만 원, 2012. 11. 27. 3,050만 원 합계 6,050만 원을 지급하였다.

바. 원고는 2008. 7. 9. 피고로부터 N 전 626㎡(G 토지에서 2008. 8. 12.경 분할됨), O 구거 266㎡(H 토지에서 2008. 8. 12.경 O 구거 696㎡가 분할되었다가 2010. 3. 18.경 O 구거 266㎡, K 구거 345㎡, E 구거 85㎡로 다시 분할되었음), K 도로 345㎡(2013. 7. 3.경 구거에서 도로로 지목변경됨) 및 E 도로 85㎡(2013. 7. 3.경 구거에서 도로로 지목변경됨, 이하 ‘이 사건 제3토지’라 한다)를 매수하였고, 이를 원인으로 하여 2008. 8. 28. 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 사. 피고는 인접 토지의 통행 도로로 이용되고 있는 이 사건 제3토지 중 별지2 도면표시 “ㄹ”부분 24㎡(별지1 도면표시 “라”부분 24㎡이고, 이하 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분이라 한다)를 분할 후 I 토지의 진출입로로 이용하고 있고, 위 제3토지 중 같은 도면표시 “ㄱ”부분 13㎡(별지1 도면표시 “마”부분 13㎡이고, 이하 이 사건 제3토지 중 “ㄱ”부분이라 한다)에는 고추 등의 발작물을 재배하면서 위 “ㄱ”부분 13㎡를 점유, 사용하고 있다.

[인정 근거 : 다툼이 없는 사실 내지 갑제1 내지 9, 11, 12, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다),

을제1, 8호증의 각 기재 내지 영상, 갑제6호증의 일부기재, 이 법원의 한국국토정보공사 여주시사에 대한 측량감정촉탁결과, 증인 P의 증언 및 변론 전체의 취지]

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기 청구에 관하여

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 제1토지 중 “나”부분에 관하여 이 사건 제1계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 이 사건 제2토지에 관하여 이 사건 제2계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 인도 청구에 관하여

- 1) 원고는, 피고가 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분 및 이 사건 제3토지 중 “ㅁ”부분을 점유, 사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 제3토지 중 위 각 부분을 인도할 의무가 있다고 주장한다.
- 2) 살피건대 위 인정사실에 의하면, 피고에게 이 사건 제3토지를 점유할 권원이 있지 않는 한, 피고는 원고에게 이 사건 제3토지 중 “ㅁ”부분을 인도할 의무가 있다.
- 3) 나아가 피고가 원고에게 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분을 인도할 의무가 있는지에 관하여 보건대, 원고 제출의 증거들만으로 피고가 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분을 배타적으로 점유하고 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을제7 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 피고가 그 소유이던 G, H, N, N, O, K, E 토지를 원고에게 매도함에 따라 위 각 토지 및 피고 소유의 분할 후 I 토지에서 공로로 출입하는 도로를 설치함에 있어서 이 사건 제3토지도 도로의 일부로 개설되었고, 이후 원고와 피고 및 인접 토지 소유자들의 통행로로 이용되어 온 사실이 인정되고, 여기에 피고는 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분을 분할 후 I 토지에서 공로로 출입하는 통행로로 이용하고 있을 뿐 원고 등 타인의 점유를 배제하면서 점유하고 있지는 않는 점, 원고는 2012년경 이 사건 제2, 3토지 등에 도로를 개설한 후부터 2019. 10. 18.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하기 전까지 피고에게 이 사건 제3토지를 통행로로 이용하는 것에 대하여 아무런 이의를 제기하지 않은 점을 더하여 보면, 원고와 피고 사이에는 묵시적으로 피고가 이 사건

제3토지 “ㄹ”부분을 통행로로 이용하는 것에 대하여 원고가 이를 승낙하는 합의가 이루어졌다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 사건 제3토지 중 “ㄹ”부분에 대한 주장은 피고의 점유사실이 인정되지 않을 뿐만 아니라, 통행로 이용에 대한 원고의 승낙이 있었다는 피고의 항변도 인정되므로, 원고의 이 부분 주장은 인정할 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 제1토지의 일부에 대한 인도 및 부당이득반환 청구에 관하여

1) 피고는 다음과 같이 주장한다. 원고가 무단으로 2009. 7. 1.경부터 지금까지 피고 소유인 이 사건 제1토지 중 별지1 도면표시 “가”부분 1,488㎡(이하 이 사건 제1토지 중 “가”부분이라 한다)를 점유, 사용하여 왔으므로, 원고는 피고에게 이 사건 제1토지 중 “가”부분을 인도하고, 차임 상당의 부당이득반환으로 2009. 7. 1.부터 2019. 10. 24.까지의 부당이득금인 18,299,709원 및 2019. 10. 25.부터 위 토지의 인도완료일까지 또는 피고의 소유권상실일까지 월 163,680원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

살피건대, 을제4, 10, 11, 12호증의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 감정인 Q에 대한 임료감정축약결과 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 원고는 2013. 1. 1.경부터 2019. 6. 28.경까지 이 사건 제1토지 중 “가”부분을 점유할 권원 없이 무단으로 묘목을 식재하고 콩, 옥수수 등 밭작물을 재배하는 등으로 점유, 사용한 사실, 이 사건 제1토지 중 “가”부분에 대한 2013. 1. 1.부터 2019. 6. 28.까지 임차보증금 없는 임료 합계액은 12,123,245원[=2013년도(연간임료) 1,785,600원 + 2014년도 1,815,360원 + 2015년도 1,874,880원 + 2016년도 1,874,880원 + 2017년도 1,904,640원 + 2018년도 1,904,640원 + 2019. 1. 1.부터 2019. 6. 28.까지 179일 동안 임료 963,245원(=2019년 연간임료 1,964,160원×179/365일, 원 미만 버림)] 상당인 사실이 인정되고, 갑제10, 13, 14호증의 각 기재 내지 영상만으로 위 인정을 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다. 이에 의하면 원고는 피고에게 차임 상당의 부당이득금으로 12,123,245원을 지급할 의무가 있다. 나아가 이 사건 제1토지 중 “가”부분의 인도 청구 및 나머지 부당이득금 청구에 대하여 피고의 위 주장과 같이 원고가 점유할 권원 없이 2009. 7. 1.부터 2012. 12. 31.까지 이 사건 제1토지 중

“가”부분을 점유하였고, 2019. 6. 29.부터 현재까지 이 사건 제1토지 중 “가”부분을 점유하여 왔는지에 관하여 보건대, 피고 제출의 증거들만으로 이 부분 주장사실을 인정하게 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이를 인정할 수 있다.

2) 이에 대하여 원고는 이 사건 제1토지 중 “가”부분에 대하여 임대차기간 1년으로 정하여 피고에게 연 임료를 지급하면서 피고로부터 위 제1토지 중 “가”부분을 임차하여 오다가 2012년 말에 임대차기간이 종료됨에 따라 식재된 묘목 등을 옮겨 심은 후 지금까지 이 사건 제1토지 중 “가”부분을 점유, 사용한 적이 없고, 나아가 이 사건 제1토지 중 “가”부분에서 실질적인 이득을 취한 적이 없으므로, 피고의 부당이득금 청구는 기각되어야 한다고 주장하나, 갑제13, 14호증의 각 일부 기재만으로 원고의 위 주장을 받아들이기 어렵다.

나. 이 사건 제2토지에 대한 인도 등 청구에 관하여

1) 피고는 원고로부터 2019. 7.경부터 2019. 7.경까지 10년간의 임대료로 6,050만 원을 받고서 원고에게 이 사건 제2토지를 임대해 주었는데 위 임대차기간이 만료되었고, 원고가 더 이상 임대차계약을 유지할 의사가 없음을 표시하여 피고가 이 사건 반소장의 송달로써 이 사건 제2토지에 대한 임대차계약을 해지하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 제2토지상에 설치된 시멘트포장을 철거하고, 이 사건 제2토지를 인도해 줄 의무가 있다고 주장한다.

2) 그러나 원고와 피고 사이에 이 사건 제2토지에 관하여 매매계약이 체결되었고 그 대금이 피고에게 전부 지급되었음이 앞에서 본 바와 같으므로, 이와 다른 피고의 위 주장은 인정할 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 위 각 인정범위 내에서 인정할 수 있으므로, 이를 각 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채승원

(별지1)

감 정 도

토 지 소 재	여주시 여주시	축 척	1 1200
---------	------------	-----	-----------

사건번호 : 2019 가단 51814 부동산소유권이전등기청구의 소

범 례	
_____	지적도선
_____	현직현황선

토 지					
지 번	지목	부호	내 용	면적(㎡)	비고
	전	가	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,17,18,19,20,21,1를 순차적으로 연결한 부분면적	1488	현 농지
		나	10,11,12,13,14,15,16,17,10를 순차적으로 연결한 부분면적	294	현 농지
	도	다	22,23,24,25,34,33,32,30,31,22를 순차적으로 연결한 부분면적	48	현 도로 및 조경부지
		라	32,33,26,29,30,32를 순차적으로 연결한 부분면적	24	현 진출입도로
		마	25,26,27,28,33,34,25를 순차적으로 연결한 부분면적	13	현 농지

(별지2)

지적현황측량 성과도

토지 소재	여주시 외 4 광	측척	1 1200
측량자	2019년 8월 29일 지적기사	측량성과도	2019년 8월 29일 작성자

범례	설명
	의뢰인 지점선
	이해관계

지번 부호	면적(㎡)
	1488
	294
	1782
	48
	24
	13
	65

(특수)지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

2019년 8월 29일

한국국토정보공사 여주시사업소