

수원지방법원 2021. 7. 8 선고 2020나78360(본소), 2020나78377(반소) 판결

[소유권이전등기청구 등 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 이희영

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 변호사 정강대

변 론 종 결 2021. 5. 20.

판 결 선 고 2021. 7. 8.

제1 심판결 수원지방법원 여주지원 2020. 7. 16. 선고 2019가단51814(본소),

2019가단57904(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소원고)의 항소와 피고(반소피고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게, 여주시 C 전 1,782㎡ 중 별지1 도면 표시 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, D 도로 401㎡에 관하여 2012. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡ 및 같은 도면 표시 “ㅁ” 부분 13㎡를 인도하라.

나. 반소: 원고는 피고에게 여주시 C 전 1,782㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 1의 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.

2. 항소취지

가. 원고

1) 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 여주시 E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡를 인도하라.

2) 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

나. 피고

1) 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고에 대하여 원고에게 여주시 D 도로 401㎡에 관하여 2012. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

2) 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 아래에서 이행을 명하는 부분에 해당하는 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 5,541,475원을 지급하고, 여주시 D 도로 401㎡에 설치한 시멘트포장을 철거하고 위 토지를 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 1981. 5. 25. 여주시 F리(이하 편의상 ‘F리’로 약칭한다) G 전 1,428㎡에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 위 토지는 2008. 8. 12. G 전 802㎡와 N 전 626㎡로 분할되었다.

나. 피고는 1983. 8. 24. H 구거 1,297㎡에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 위 토지는 2008. 8. 12. H 구거 601㎡와 O 구거 696㎡로 분할되었다.

다. 원고는 2008. 7. 9. 피고로부터 N 전 626㎡ 및 O 구거 696㎡를 매수하여 2008. 8. 28. 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 O 구거 696㎡는 2010. 3. 18. O 구거 266㎡, K 구거 345㎡, E 구거 85㎡로 분할되었고, K 구거 345㎡는 2013. 7. 3. 구거에서 도로로 그 지목이 변경되었다.

라. 원고는 2009. 12. 9. 피고로부터 G 전 802㎡, H 구거 601㎡와 당시 R 소유이던 C 전 1,782㎡ 중 별지1 도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 “나” 부분 294㎡(이하 ‘이 사건 C 토지 중 “나” 부분’이라 한다)를 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 피고에게 약정한 매매대금 2억 560만 원을 전부 지급하였으며, 2010. 1. 28. G 전 802㎡ 및 H 구거 601㎡에 관하여는 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 피고는 2012. 7. 9. C 전 1,782㎡에 관하여 2012. 7. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 2009. 5. 13. I 전 1,759㎡(이하 ‘분할 전 I 토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지는 2013. 5. 15. I 전 1,358㎡와 D 전 401㎡로 분할되었고, D 토지는 2013. 7. 3. 그 지목이 ‘도로’로 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제3, 5호증, 제7호증의 1, 2, 갑 제13호증의 82, 83, 89 내지 92, 을 제1호증의 1, 2, 을 제7호증의 1, 2, 을 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 법원의 심판범위

가. 본소

원고는 피고에 대하여 C 토지 중 “나” 부분에 관하여 2009. 12. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, D 도로 401㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라 한다)에 관하여 2012. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 것과 E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡ 및 같은 도면 표시 “ㅁ” 부분 13㎡를 각 인도할 것을 구하는 본소청구를 하였고, 제1심법원은 위 본소청구 중 각 소유권이전등기절차이행청구와 위 별지2 도면 표시 “ㅁ” 부분 13㎡에 대한 인도청구는 인용하고, 위 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡에 대한 인도청구는 기각하였는데, 원고는 원고 패소 부분(위 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡에 대한 인도청구)에 대하여, 피고는 피고 패소 부분 중 이 사건 제1토지에 관한 소유권이전등기절차이행청구에 대하여 각 항소를 제기하였는바, 본소청구 중 피고가 항소하지 아니한 C 토지 중 “나” 부분에 대한 소유권이전등기청구와 E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㅁ” 부분 13㎡에 대한 인도청구를 제외한 나머지 청구 부분, 즉 이 사건 제1토지에 관한 소유권이전등기절차이행청구와 E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡에 대한 인도청구 부분만이 이 법원의 심판대상이 된다.

나. 반소

피고는 원고에 대하여 C 전 1,782㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 “가” 부분 1,488㎡(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)의 인도와 위 부분의 점유에 따른 부당이득의 반환으로서 2009. 7. 1.부터 2019. 10. 24.까지의 임료 상당액 합계 18,299,709원 및 2019. 10. 25.부터 위 토지의 인도완료일 또는 피고의 소유권상실일까지 월 163,680원의 비율에 의한 돈의 지급, 그리고 원고가 이 사건 제1토지에 설치한 시멘트포장의 철거 및 해당 토지의 인도를 구하는 반소청구를 하였고, 제1심법원은 위 반소청구 중 이 사건 제2토지에 대한 2013. 1. 1.부터 2019. 6. 28.까지의 임료 상당 부당이득액 12,123,245원의 지급청구만 인용하고 나머지 청구는 모두 기각하였는데, 피고는 피고 패소 부분 중 2009. 7. 1.부터 2012. 12. 31.까지의 부당이득액에 해당하는 5,541,475원의 지급청구와 이 사건 제1토지에 설치한

시멘트포장의 철거 및 해당 토지 인도청구에 대하여, 원고는 그 패소 부분 전부에 대하여 각 항소를 제기하였는바, 반소청구 중 피고가 항소하지 아니한 이 사건 제2토지 인도청구와 2019. 6. 29.부터 토지 인도완료일 내지 피고의 소유권상실일까지의 임료 상당 부당이득 반환청구를 제외한 나머지 청구 부분, 즉 이 사건 제2토지에 대한 2009. 7. 1.부터 2019. 6. 28.까지의 부당이득반환청구와 이 사건 제1토지에 설치한 시멘트포장의 철거 및 해당 토지 인도청구 부분만이 이 법원의 심판대상이 된다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 제1토지에 관한 소유권이전등기절차 이행청구

1) 당사자들의 주장

가) 원고 주장의 요지

원고는 2012. 7. 28. 피고로부터 분할 전 I 토지 중 401㎡(이 사건 제1토지로 분할된 부분)을 매매대금 6,050만 원에 매수하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 제1토지에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 피고 주장 요지

피고는 원고에게 이 사건 제1토지를 매도한 사실이 없다. 다만 2009. 7.경부터 무단으로 이 사건 제1토지를 사용하기 시작한 원고로부터 2012. 7.경 ‘그동안의 임대료를 포함하여 10년치 임대료로 6,050만 원을 지급하고 2019. 7.까지 사용하겠다’는 제안을 받고 이를 수락하여 이 사건 제1토지에 대한 토지사용승낙서를 교부해 주었을 뿐이다.

2) 청구원인에 관한 판단

가) 인정사실

(1) 원고는 2009년경 S, T 등에 단독주택 및 진출입로 부지를 조성할 목적으로 개발행위허가를 받았다가, 이후 사업면적 변경, 사업기간 연장, 공사 및 건축계획 변경 등을 사유로 하여 종전부터 진출입로로 계획되어 있던 원고 소유의 K, L, M 토지 외에 E 토지와 분할 전 I 토지 중 일부(이 사건 제1토지로 분할된 부분)를 새로이 진출입로 부지로 추가하는 등의 내용으로 개발행위변경허가신청을

하였고, 이에 대하여 2012. 12. 7. 변경허가를 받았다.

(2) 원고는 위 개발행위변경허가 신청 당시 피고 명의의 분할 전 I 토지에 대한 토지사용승낙서와 인감증명서(2012. 3. 8.자)를 함께 제출하였다.

(3) 2009. 2.부터 2010. 7.까지 여주시 U면 면장으로 재직하였던 P은 제1심 법정에 증인으로 출석하여 ‘위 진출입로 변경과 관련하여 원고의 대리인 V와 피고가 함께 증인을 찾아와 상의한 사실이 있는데, 당시 원고가 도로를 개설하는 김에 좁고 낮아 위험한 기존의 W 다리를 아예 철거하고 피고의 땅을 추가로 취득해서 제방의 높이에 맞는 넓은 다리를 새로 설치하면, 원고뿐만 아니라 진출입로를 사용하는 피고나 다른 주민들의 안전과 편의에 도움이 될 것이라는 이야기를 주고받았고, 이에 원고가 피고 소유의 토지 중 일부를 시세보다 높게 매수한 것으로 알고 있다.’고 증언하였다.

(4) 원고는 이 사건 제1토지와 관련하여 피고에게 2012. 7. 28. 3,000만 원, 2012. 11. 27. 3,050만 원 합계 6,050만 원을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제5호증의 기재, 제1심법원의 여주시장에 대한 사실조회촉탁 결과, 제1심증인 P의 증언, 변론 전체의 취지

나) 판단

위 인정사실에 앞서 든 증거들과 갑 제17호증의 2 내지 6의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 원고가 피고에게 지급한 6,050만 원은 그 기간을 10년으로 계산하더라도 이 사건 제1토지의 임대료로 보기에 지나치게 많은 금액인 점, 오히려 위 금액은 당시 인근 토지의 시세 등에 비추어 볼 때 이 사건 제1토지의 교환가치에 가까워 보이는 점[원고가 피고로부터 2008. 7. 9. 매수한 N 전 626㎡ 및 O 구거 696㎡와 2009. 12. 9. 매수한 G 전 802㎡, H 구거 601㎡, C 토지 중 “나” 부분의 각 ㎡당 매매가격은 약 121,100원(= 205,600,000원/1,697㎡, 100원 미만 버림, 이하 같다) 내지 151,200원(= 200,000,000원/1,322㎡) 정도이고, 위 6,050만 원을 이 사건 제1토지에 대한 매매대금으로 보아 ㎡당 매매가격을 계산하면 150,800원(= 60,500,000원/401㎡)이 된다], 원고는 당초 자기 소유의 토지만으로도 충분히 진출입로를 개설할 수 있었던 것으로 보이는데, 공사에 더 많은 비용과 시간이 소요되는 것을 감수하고 시가보다 비싼 임대료를 지불하면서까지 사용기간이 한정적인 임차 토지를 포함시켜 진출입로를 개설하였어야 할

동기를 찾을 수 없는 점, 만약 피고가 그 주장과 같이 이 사건 제1토지를 원고에게 10년 동안만 임대하여 준 것이라면, 굳이 이를 분할 전 1 토지에서 분할하고 그 지목을 도로로 변경할 필요가 없었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 2012. 7. 28. 이 사건 제1토지에 관하여 임대차계약이 아닌 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하고, 피고가 제출한 을 제7호증의 3, 을 제9호증의 1 내지 3의 각 기재만으로는 위 인정에 방해가 되지 아니한다.

3) 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 제1토지에 관하여 2012. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. E 도로 85㎡ 중 별지2 도면 표시 “ㄹ” 부분 24㎡에 대한 인도 청구원고는 피고가 위 “ㄹ”부분 24㎡를 진입도로 사용하면서 점유하고 있으므로 이를 원고에게 인도하여야 한다고 주장한다.

점유란 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는바(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결), 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위 토지 부분을 단순히 통행하는 수준을 넘어 그 통행을 위한 시설물 등을 설치하거나 원고를 비롯한 타인의 지배 내지 사용을 배제하는 등으로 이를 사실상 지배하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 위 토지 부분을 점유하고 있음을 전제로 한 원고의 위 청구는 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 제2토지에 대한 2009. 7. 1.부터 2019. 6. 28.까지의 부당이득반환청구

1) 당사자들의 주장

가) 피고 주장의 요지

원고는 2009. 7. 1.부터 2019. 6. 28.까지 피고 소유의 이 사건 제2토지를 아무런 권원 없이 점유사용하였는바, 그에 따른 차임 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.

나) 원고 주장의 요지

원고는 2009년 당시 피고가 R으로부터 임차한 이 사건 제2토지를 전차하여 묘목을 재배한 사실이 있으나, 2010년 이후로는 위 토지를 사용한 사실이 없다.

2) 판단

가) 먼저, 2009. 7. 1.부터 2012. 7. 8.까지의 기간에 관하여 보건대, 피고는 위 기간에 관하여도 피고가 이 사건 제2토지의 소유자였음을 전제로 원고에게 그 점유사용으로 인한 부당이득의 반환을 구하고 있으나, 피고는 2012. 7. 9.에야 C 토지에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기를 마쳤음은 앞서 인정한 것과 같은바, 그 이전의 기간에 대하여 원고에게 점유사용으로 인한 부당이득의 반환을 구하는 부분은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 다음으로 피고가 위 토지를 소유하기 시작한 2012. 7. 9. 이후의 기간에 관하여 보건대, 을 제4, 10, 11, 12호증, 갑 제17호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 2009년경부터 C 토지 전체에 대하여 묘목을 식재하거나 콩, 옥수수 등 발작물을 재배하는 등으로 점유, 사용을 시작하여 피고가 위 토지에 대한 소유권이전등기를 경료한 2012. 7. 9. 이후로도 그 점유사용을 계속하다가 2019. 6. 28.경에야 이 사건 제2토지에 식재하였던 묘목을 다른 곳으로 이식하여 간 사실을 인정할 수 있고, 원고가 제출한 갑 제10, 13, 14호증의 각 기재 내지 영상만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하여, 달리 반증이 없다[한편 원고는 피고의 이 부분 반소청구와 관련하여 줄곧 ‘2009년경 이 사건 제2토지를 피고로부터 연 임료 200만 원에 임차하여 대추나무 묘목을 식재하고 이용하여 오다가 2012. 11. 말경 피고와 분쟁이 발생하여 그 무렵 위 묘목을 전부 옮겨 심어 임대차관계가 종료되었으며 2013년부터는 위 토지를 사용한 사실이 없다’는 취지로 주장하며 ‘이 사건 제2토지를 2012년도까지 사용한 사실’을 자백하였다가(제1심법원에 제출한 2020. 3. 31.자 준비서면, 2020. 5. 13.자 준비서면, 당심에서 제출한 2020. 9. 15.자 준비서면), 2020. 11. 4. 준비서면을 통해 ‘피고와 분쟁이 발생하기 전인 2010경 이 사건 제2토지에 식재된 묘목을 모두 옮겨 심었고, 이후 위 토지를 사용한 적이 없다’고 주장하며 2012년까지 사용하였다는 종전 자백은 갑 제17호증의 2, 3의 영상에 비추어 명백히 진실에 반하고 착오에 기인한 것으로서 이를 취소한다고 주장하였으나, 원고가 들고 있는 갑 제17호증의 2, 3의 각 영상만으로는 원고의 위 자백이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것이라고 인정하기에 부족하고(오히려 위 영상에

의하면 이 사건 제2토지에서 원고가 피고로부터 매수한 C 토지 중 별지1 도면 표시 “나” 부분과 동일한 형태의 확연한 밭고랑 형상이 확인되는 등 C 토지 전체가 일괄하여 경작된 흔적을 발견할 수 있다), 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 자백 취소는 효력이 없다].

따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 2012. 7. 9.부터 2019. 6. 28.까지의 기간에 대한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

다) 한편, 원고는 2012년 말까지는 피고와 구두로 체결한 임대차계약에 기하여 이 사건 제2토지를 점유한 것이라고 항변한다. 이에 대하여 피고는 위 임대차계약의 체결사실을 부인하면서도 원고로부터 일부 임료를 지급받은 사실이 있음을 자인하고 있는바, 원고의 주장과 같이 2012년 말까지는 원고가 피고와의 임대차계약에 기하여 위 토지 부분을 점유할 정당한 권원이 있었다고 봄이 타당하므로, 원고의 위 항변은 이유 있다.

라) 나아가 원고가 피고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 제1심법원의 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제2토지에 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)]인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고가 반환하여야 할 부당이득의 액수는 12,123,245원이 된다.

나. 이 사건 제1토지에 설치한 시멘트포장의 철거 및 해당 토지의 인도청구

1) 피고 주장의 요지

피고는 원고로부터 2019. 7.경부터 2019. 7.경까지 10년간의 임대료로 6,050만 원을 받고서 원고에게 이 사건 제1토지를 임대해 주었는데, 위 임대차기간이 만료되었고 원고도 더 이상 임대차계약을 유지할 의사가 없음이 명백하므로, 이 사건 반소장의 송달로써 위 임대차계약을 해지한다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 제1토지상에 설치된 시멘트포장을 철거하고, 이를 인도할

의무가 있다.

2) 판단

앞서 본 것과 같이 피고는 2012. 7. 28. 원고와 이 사건 제1토지에 관한 매매계약을 체결하고 그 매매대금을 전부 지급받아 원고에게 그 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담하고 있는바, 이와 다른 전제에서 원고에게 이 사건 제1토지에 설치된 시멘트포장의 철거 및 인도의무가 있다는 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고와 피고의 항소는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 하현국, 판사 김선영, 판사 김유성

별지1



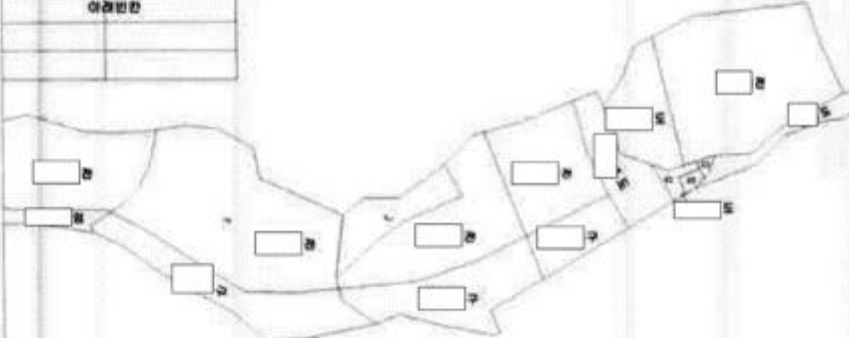
별지2

지적현황측량 성과도

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

현황 표시

범례	영칭
□	유형인 지형선
□	아래반한



면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
□-가	1488
□-나	294
□-다	1782
□-라	48
□-마	24
□-바	13
□-사	85
	아래반한

(특수)지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

2019년 8월 29일

한국국토정보공사 여주시사장

