

수원지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나74666(본소), 2023나98846(반소) 판결 [성토수거 및
대지인도등 청구의 소 · 소유권이전등기]

재판경과

수원지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나74666(본소), 2023나98846(반소) 판결
수원지방법원 평택지원 2023. 5. 11 선고 2021가단4975 판결

전문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 온세

담당변호사 소영진

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 (유한) 해송

담당변호사 이동현, 최성길

변론종결 2024. 6. 5.

판결선고 2024. 6. 26.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2023. 5. 11. 선고 2021가단4975 판결

주 문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 아래 제2항과 같이 변경한다. 2.

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 안성시 C 답 6,690㎡ 중 별지1 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉓ 부분 3,778㎡에 식재된 경작물을 수거하고,

나. 위 가.항 기재 토지 중 별지2 감정도 표시 46, 47, 48, 49, 46의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉔ 부분 802㎡에 설치된 비닐하우스를 철거하고,

다. 위 나.항 기재 비닐하우스 바닥 콘크리트 타설부분을 철거하고,

라. 위 가.항 기재 토지 중 별지2 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉕ 24m에 설치된 펜스선, 위 감정도 표시 7, 8의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉖ 5.1m에 설치된 출입구, 위 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉗ 6.1m에 설치된 펜스선, 위 감정도 표시 14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉘ 27.2m에 설치된 두릅나무선, 위 감정도 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉙ 179.3m에 설치된 울타리를 각 철거하고,
마. 위 가.항 기재 토지를 인도하라.

3. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

4. 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제2항과 같다[원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 제1심에서 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)에게 주문 제2의 가항 기재 토지에 성토된 흙의 수거, 위 토지 중 별지4 제2항 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 790㎡에 설치된 비닐하우스의 철거, 위 토지의 인도를 구하였으나, 이 법원에서 주문 제2항과 같이 청구취지를 변경하였다].

나. 반소

원고는 피고에게 안성시 C 답 6,690㎡ 중 별지3 감정도 표시 1, 2, 9, 10, 11, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 3,635㎡에 관하여 2019. 3. 11.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(피고는 이 법원에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결을 구한다(원고는 이 법원에서 청구취지를 변경하였고, 그 범위 내에서 항소취지도 변경된 것으로 본다).

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 3. 16. 안성시 C 답 3,834㎡(이하 ‘제1토지’라 한다)와 D 답 2,856㎡(이하 ‘제2토지’라 한다)의 합유자들인 H, I, F, G과 제1토지에 관한 매매대금 174,000,000원, 제2토지에 관한 매매대금 129,600,000원으로 각 정하여 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2019. 3. 15. 및 같은 해 4. 15. 계약금 명목으로 피고의 처남인 L 명의 계좌로 합계 40,000,000원을 송금하였고, 피고는 위 돈 중 30,360,000원을 매도인 측 대리인인 M에게 지급하였다.

다. 원고는 2019. 4. 30. 제1, 2토지에 관하여 2019. 3. 16.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 J조합으로부터 210,000,000원을 대출받고 그 대출금 채무에 대한 담보로 J조합에게 채권최고액 252,000,000원의 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 각 경료하여 주었다.

라. 원고는 2019. 4. 30. 매도인 측 대리인 M 명의 계좌로 제1토지에 관한 잔금 156,600,000원, 제2토지에 관한 잔금 116,640,000원을 이체하였고, 같은 날 취 · 등록세, 법무사 수수료, 중개수수료 명목으로 합계 17,099,100원을 지출하였다.

마. 그 후 제1토지가 2020. 2. 8. 제2토지와 합병되어 안성시 C 답 6,690㎡(이하 합병 전후를 불문하고 ‘이 사건 토지’라 한다)가 되었다.

바. 현재 피고는 이 사건 토지 중 별지1 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠ 부분 3,778㎡(이하 ‘선내 ㉠ 부분’이라 하고, 나머지 선내 부분도 ‘선내 ○ 부분’이라 한다)에 경작물을 식재하여 경작지로, 별지2 감정도 표시 46, 47, 48, 49, 46의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡ 부분 802㎡에 비닐하우스(바닥면: 콘크리트 타설, 이하 ‘이 사건 비닐하우스’라고 한다)를 설치하여 그 부지로 각 점유 · 사용하고 있다. 또한 피고는 위 토지 중 별지2 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉢ 24m 지상에 펜스선, 위 감정도 표시 7, 8의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉣ 5.1m 지상에 출입구, 위 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉤ 6.1m 지상에 펜스선, 위 감정도 표시 14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉥ 27.2m 지상에 두릅나무선, 위 감정도 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45의 각 점을 순차로 연결한 선 ㉦ 179.3m에 울타리(이하 ‘이 사건 시설물들’이라 한다)를 각 설치하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 16, 19 내지 25호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 2, 3호증의 각 기재, 갑 39호증의 영상, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 지적측량 감정촉탁결과(2024. 4. 30.자), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 각 주장

가. 원고의 주장요지

1) 피고는 정당한 점유권원 없이 이 사건 토지 중 선내 ㉠ 부분을 경작지로, 선내 ㉡ 부분을 이 사건 비닐하우스 부지로, 선내 ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦ 부분에 이 사건 시설물들을 설치하여 각 점유·사용하고 있는바, 피고는 원고에게 위 경작물을 수거하고, 위 비닐하우스, 시설물들을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고가 점유권원의 근거로 내세우는 원고의 2019. 4.경 이 사건 토지사용 동의는 ‘피고가 관할관청의 적법한 허가를 받아 공사육장을 운영하는 것을 조건으로 한 것’이고, 피고가 주장하는 바와 같은 이 사건 토지에 관한 분할 합의는 이루어진 바 없다. 또한 피고가 제출한 2019. 4. 22.자 토지사용동의서(을 1호증)는 피고가 임의로 허위 작성한 것으로 형식적 증거력이 없다.

나. 피고의 주장요지

1) 피고는 ‘E조합’의 대표자로서 이 사건 토지를 매수하여 반달곰 사육농장을 이전하고자 하였으나 피고 명의로는 매수자금을 대출받는 것이 곤란하자 2019. 3.경 원고와 사이에 이 사건 토지의 매수자금 중 100,000,000원을 원고가 부담하고, 나머지는 원고가 자신의 명의로 220,000,000원을 대출을 받아 마련하되, 그 이자는 피고가 부담하며, 성토 작업 및 관련 인·허가 업무를 피고가 처리하는 대신, 매수 후 2년이 지나면 위 토지 중 약 1/2을 분할하여 피고 명의로 소유권을 이전받고, 원고의 대출금과 피고의 성토 비용 등을 정산하기로 약정하였다.

2) 위 약정에 따라 원고의 명의로 이 사건 토지를 매수하였고 피고는 성토비용과 대출금에 대한 이자비용 등을 지출하는 한편 피고가 단독 소유할 예정인 이 사건 토지 중 별지3 감정도 표시 1, 2, 9, 10, 11, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 3,635㎡(이하 ‘선내 (가) 부분’이라 한다)에 이 사건 비닐하우스를 설치한 것이므로, 피고에게 정당한 점유권원이 있다. 더욱이 원고는 선내 (가) 부분에 관하여 피고에게 소유권을 이전할 의무가 있으므로 이 사건 본소로써 철거 및 인도를 구하는 것은 권리남용에 해당하여 허용되어서는 안 된다.

3) 이 사건 토지 매수 후 2년이 지났고 피고는 성토 및 이자 비용을 부담하는 등 위 약정에 따른 의무를 다하였으므로, 이 사건 반소로써 선내 (가) 부분에 관하여 2019. 3. 11.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

3. 판 단

가. 토지사용동의서(을 1호증) 위조 주장에 관한 판단

사문서에 날인된 작성 명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특단의 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성 명의인의 의사에 기한 것임이 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제358조에 의하여 그 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성 명의인의 의사에 기한 것이라는 추정은 사실상의 추정이므로, 인영의 진정성립을 다투는 자가 반증을 들어 인영의 날인행위가 작성 명의인의 의사에 기한 것임에 관하여 법원으로 하여금 의심을 품게할 수 있는 사정을 입증하면 그 진정성립의 추정은 깨어진다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다59122 판결).

원고는 이 사건 토지사용동의서(을 1호증)가 원고의 위임이나 동의 없이 피고가 허위로 작성한 것이라는 취지로 주장하므로 보건대, 갑 28호증, 을 1호증의 각 기재에 의하면 이 사건 토지사용동의서 원고 이름 옆 인영이 원고의 인감도장에 의하여 현출된 사실이 인정되므로, 이 사건 토지사용동의서에 원고의 인감도장을 날인한 행위가 작성명의자인 원고의 의사에 기한 것임이 추정되고 원고 인영 부분의 진정성립이 추정되어 민사소송법 제358조에 의하여 그 부분 문서의 진정성립이 추정된다. 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 토지사용동의서가 원고의 의사에 반하여 위조되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 본소 청구원인에 관한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지 중 선내 ㉮ 부분에 경작물을 식재하여 경작지로, 선내 ㉬ 부분에 이 사건 비닐하우스를 설치하여 그 부지로, 선내 ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥ 부분에 이 사건 시설물들을 각 설치하여 위 각 토지 부분을 점유·사용하고 있는바, 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고에게 위 경작물을 수거하고, 위 비닐하우스, 시설물들을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 본소에 대한 항쟁 및 반소청구에 관한 판단

1) 앞서 채택한 증거에 갑 17, 18, 26 내지 38호증, 을 1, 10 내지 15호증의 각 기재 및 변론 전체 취지를 더하여 보면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 피고는 2019. 3. 11. 원고의 휴대전화(전화번호 1 생략)로 “안성시 C, D 합 2,023평당 16만원 3억2천만원 1억투입(융자 70% 1금융) 권리1억투자 50% E조합 50%(24개월) 지분이전. 장점! 1) 종종 급매물(50일간 시장조사 분석) 주변 25만원 2) 성토 흙1.5미터 1억원상당 무상 넣어줌(3.13. 25톤 1차 10만 중 9만 보조 1만 자담(1천대) 도자 7일5백합 1천5백 자부담) 3) 3년 이내 100% 가격상승 확실 4) 24개월이내 불안감시 10% 이윤 보장(투자자 명의 이전) 5) 60일 이내 곰100두 전입사육시설(5천만원투입)”이라는 내용이 기재된 문서를 촬영한 사진을 발송하였다(이하 ‘이 사건 문자메시지’라고 한다).

② 원고는 2019. 일자 불상경 지상권자인 J조합으로부터 이 사건 토지에 대한 개발행위(우량농지성토)허가를 위한 지상권 사용동의서를 작성받아 이를 안성시장에게 제출하였다.

③ 피고는 2019. 4. 16. K에 이 사건 토지의 분할 및 곰 사육농장의 설치를 목적으로 한 개발행위허가신청을 위한 용역설계를 의뢰하였고, 이에 따라 K는 구적도를 작성하였다. 이 사건 비닐하우스가 설치된 선내 (가) 부분은 위 구적도 중 동쪽 부분 중 일부이다.

④ 원고는 2019. 4. 22. “E조합이 이 사건 토지를 곰 사육장 부지를 위한 건축, 개발, 농지, 전기, 지하수, 도로개설, 농지성토 등의 모든 인허가 신청에 대한 토지사용을 동의합니다.”라는 내용의 ‘토지사용동의서’를 작성하였고, 피고는 이를 관할관청에 제출하였다.

⑤ 피고는 2019. 10.경 원고에게 이 사건 토지에 관하여 하천점용허가, 농업생산기반시설 등 모든 점용 및 인허가에 대한 권리, 의무를 양도하는 권리의무 양도, 양수서를 작성하였고, 이에 원고는 2019. 10.경 한국농어촌공사 안성지사장으로부터 농업기반시설 사용허가 승인 및 2019. 11. 5. 안성시장으로부터 위 하천점용허가 권리 의무 승계 신고가 수리되었다는 통지를 받았다.

⑥ 원고는 2019. 10. 21. 이 사건 토지에 관하여 토지형질변경을 내용으로 하는 개발행위 허가신청을 하여 2019. 12. 17. 안성시장으로부터 원고의 명의로 개발행위허가(사후)를 받았다. 그 후 원고는 2021. 6. 22. 이 사건 토지에 관하여 토지형질변경을 내용으로 하는 개발행위(변경) 허가신청을 하였으나 2021. 7. 12. 안성시장으로부터 위 신청이 반려되었다는 통지를 받았다.

⑦ 원고는 2021. 7. 19. 피고에게 ‘안성시로부터 정화시설 및 민원 등으로 당초 계획한 곰 사육장 사업이 무산되었으니, 2021. 8. 31.까지 이 사건 토지에 관하여 원상복구 및 이 사건 비닐하우스를 철거하라’는 취지의 내용증명을 발송한 데 이어, 2021. 10. 26. 재차 피고에게 ‘2021. 10. 31.까지 이 사건 토지 원상복구 및 이 사건 비닐하우스 철거를 촉구’하는 내용증명을 발송하였고, 위 각 내용증명은 각 발송일 무렵 피고에게 도달하였다.

⑧ 한편, 피고는 원고 명의의 은행대출 통장을 직접 관리하며 2019. 4.경부터 2020. 7.경까지 위 통장에 대출이자 명목의 돈을 입금하였다.

2) 살피건대, 위 인정사실에 앞서 채택한 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고가 제출한 증거 중 피고가 원고와 체결하였다고 주장하는 약정을 뒷받침할만한 문서는 이 사건 문자메시지에 사진 첨부된 것이 유일한데, 위 문자메시지는 피고가 원고에게만 보낸 것이 아니라 불특정 다수인에게 보낸 것으로 청약의 유인에 불과한 것으로 보이는 점, ② 위 첨부 문서에는 목적물의 가격 및 투자가치 등에 대한 설명이 기재되어 있을 뿐 당사자 쌍방이 상호 대립되는 의사와 이해관계를 조율한 결과 합의가 성립된 내용은 물론 당사자의 인적사항이나 기명, 서명, 날인조차 드러나 있지 않아 이를 처분문서로 보기 어려운 점, ③ 피고는 원고와 사이의 약정에 따라 피고 소유 부분을 특정하기 위하여 K로 하여금 구적도를 작성하게 한 것이라고 주장하나, 토지분할 논의내용(을 12호증의 1)이나 구적도(을 12호증의 3)에는 그에 관한 아무런 기재가 없고, 오히려 용역설계의뢰계약서(을 12호증의 2) 제2조(용역의뢰 내역)에는 ‘주설계내역 : 농업생산기반시설, 하천점용용역’이라고 기재되어 있는 점, ④ 하천점용허가, 농업생산기반시설 등 점용 및 인·허가에 대한 권리, 의무를 양도하는 권리의무 양도가 피고로부터 원고에게로 이루어져 원고에 의하여 관련 인·허가가 이루어진 것으로 보이는 점, ⑤ 오히려 원·피고와 사이에 피고가 곰 사육장 운영 설치하여 원고에게 이익을 분배하기로 하는 합의가 있었으나, 피고 명의로 인·허가를 받는데 어려움이 있어 원고에게로 인·허가에 대한 권리의무 양도가 이루어졌고 결국 당초 곰 사육장 운영 등 사업은 무산되었다는 원고의 주장이 설득력이 있는 점, ⑥ 피고의 주장에 따르면 2021. 3.경 피고에게 선내 (가) 부분에 대한 소유권이전등기청구권 등 권리가 발생한 셈인데, 이를 위한 대출금 및 성토 비용 등 정산절차를 거친 바 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는

원 · 피고 사이에 그 주장과 같은 약정이 존재하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 본소에 대한 항쟁 및 반소청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 본소청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이 법원에서 변경한 원고의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경하고, 이 법원에서 제기된 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 진현지, 판사 김혜진, 판사 박평수

별지