

의정부지방법원 2016. 6. 22 선고 2015가단38927 판결 [토지소유권이전등기 말소등기청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

변론 종결 2016. 5. 11.

판결 선고 2016. 6. 22.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2015. 5. 28. 접수 제69903호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 관련 법리

처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 합리적인 이유설시도 없이 이를 배척하여서는 아니 되나, 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다34643 판결 등참조).

2. 별지 목록 기재 토지에 관한 피고 명의 소유권이전등기의 유효 여부

가. 인정 사실

○ 원고들을 대리한 D는 2015. 5. 8. 피고와 다음과 같은 내용의 매매계약서(이하 '1차 계약서'라고 한다)를 작성하였다. D와 피고는, 평(坪)당 매매가격을 700,000원으로 합의하고, 여기에 매매목적물의 전체 면적인 3,737㎡(약 1,130평)를 곱하여 매매가격을 791,000,000원(=700,000원 × 1,130평)으로 기재하였다.

- 매매목적물

남양주시 E, F, G, H, I, J, K(K 토지가 별지 목록 기재 토지이고, 이하에서는 '이 사건 토지'라고 한다) 총 7필지

- 매매대금: 791,000,000원

○ 이 사건 토지의 면적은 254㎡이고, L 소유의 남양주시 M 토지 및 지상 주택으로 통하는 도로로 사용되고 있다.

○ 피고는 1차 계약서의 작성 이후 계약 체결을 중개한 N 이장 O을 통하여 원고들을 대리한 D에게 이 사건 토지의 현황이 L이 전용하는 도로인 점을 문제 삼아 가격의 추가 인하를 요구하였다. D는 피고의 요구를 받아들여 매매목적물의 표시를 포함하여 다른 계약조건을 그대로 옮겨 적고, 매매대금만을 737,100,000원으로 변경하여 기재한 매매계약서(이하 '2차 계약서'라고 한다)를 작성하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 3~6호증의 각 기재, 증인 O의 증언, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정 사실 및 이로부터 알 수 있는 다음 사정을 종합하면, 2차 계약서의 기재에도 불구하고 이 사건 토지는 원고들과 피고 사이에 2015. 5. 8. 체결된 토지 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)의 목적물에서 제외된 것으로 보는 것이 타당하다.

① (i) 1차 계약서에 기재된 매매대금과 2차 계약서에 기재된 매매대금 사이의 차액은 53,900,000원(=1차 계약서 매매대금 791,000,000원 - 2차 계약서 매매대금 737,100,000원)이고, 이는 이 사건 토지의 면적(254㎡, 약 77평)에다 약정한 평당 단가 700,000원을 곱한 금액과 같은 점(53,900,000원=700,000원 × 77평), (i) 위 대금 변경전후에 평당 단가 700,000원에 대한 합의 자체에는 변동이 없었던 점, (ii) 평당 단가를 결정하기 위한 가격 흥정은 1차 계약서 작성 이전에 있었고(원고들을 대리한 D와 피고가 평당 단가 700,000원에 대한 합의에 이르렀기 때문에 1차 계약서를 작성한 것이다. 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 처음에 원고들이 제시한 매도가액은 평당 750,000원이었다가, D와 피고의 가격 흥정을 거쳐 최종적으로 700,000원으로 결정된 사실을 인정할 수 있다), (iv) 1차 계약서 작성 이후 피고가 이 사건 토지의 위치와 사용 현황(오로지 L이라는 특정인이 자신의 집으로 통하는 통행로로 독점적으로 사용하고 있었던 사정)을 문제 삼아 원고들의 대리인인 D에게 이러한 사정을 가격에 반영해 달라고 요구하였고, 그 결과로서 이 사건 토지 면적에 상응한 가액 전액이 감액된 점 등의 사정을 종합해 보면, 매매대금이 위와 같이 감액된 것은 결국 이 사건 토지가 L의 독점적인 통행로로 사용되고 있다는 사정을 매매조건에 어떻게 반영할지에 대한 협의의 결과인 점은 분명해 보인다.

② 결과적으로 이 사건 토지에 상응한 매매대금 전액이 매매대금에서 공제되었는데 이 사건 도로에 대한 소유권행사를 방해받고 있다는 일종의 하자를 가격에 반영한 것에 불과하다면, 아무리 하자가 중하다고 평가되더라도 해당 토지 가액 전부를 감액하지는 않았을 것으로 보인다. 즉 이 사건 토지 부분의 가격 변경을 위한 2차 계약서작성 과정에서 하자에 상응한 가격 인하에 그쳤다면 여전히 이 사건 토지가 매매목적물에 포함된 것으로 보는 것이 자연스럽겠지만, 이 사건의 경우 이 사건 토지에 상응하는 가액 전부가 매매대금에서 공제되었는데, 매매대금과 매매목적물은 대가관계를 이룬다는 점에 비추어 보면, 위와 같은 매매대금의 변경에 관한 계약당사자들의 의사표시 속에는 이 사건 토지를 매매목적물에서 제외하기로 하는 합의가 포함된 것으로 보는 것이 경험칙에 비추어

타당하다(매수인인 피고의 입장에서든 타인이 사적 용도로 독점적으로 사용하는 도로 용지를 일부 인화된 가격으로라도 매수하는 것보다는 해당부분의 대금을 전체 대금에서 감액하고, 매매목적물에서 제외하는 것이 이익을 좋은 합리적인 선택으로 보인다).

③ 그렇지 않다면, 이 사건 매매계약 중 이 사건 토지에 대한 부분만을 한정하여 볼 경우 피고는 아무런 매매대금을 지급하지 않고도 이 사건 토지의 소유권을 취득하기로 합의하였다는 결과가 되는데 이는 전적으로 매수인인 피고에게만 유리한 것으로서 달리 원고들이 이와 같이 일방적으로 불리한 조건을 수용하고서라도 매매계약을 체결할 수밖에 없었다는 특별한 사정에 대한 주장·입증이 없는 한 위와 같은 계약조건으로 원고들이 계약을 체결하였다고 보기는 어렵다. 따라서 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기는 원인무효이므로 피고는 소유권자인 원고에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채성호

부동산의 표시

남양주시 K 도로 254㎡ 끝.