

인천지방법원 부천지원 2015. 6. 30 선고 2014가단18294(본소), 2014가단50335(반소) 판결
[소유권이전등기등 · 경계확정청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 5. 12.

판결 선고 2015. 6. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 816,696원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 김포시 C 전 265㎡에 관하여 2013. 3. 29. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 제1항 기재 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고(반소원고)에게 816,696원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 본소 중 나머지 주위적 청구와 선택적 청구 및 피고(반소원고)의나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : (주위적으로) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게, 김포시 C 전 265㎡에 관하여 2013. 3. 29.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 42,887,611원 및 이에 대하여 이 사건 소장송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(선택적으로) 피고는 원고에게, 김포시 C 전 265㎡ 중 265분의 260 지분에 관하여 2013. 3. 29.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 42,078,410원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제2항1) 및 원고가 피고에게 9,310,380원을 지급함과 상환으로 피고는 원고에게 김포시 D 전 57㎡에 관하여 소유권말소등기절차를 이행한다. 원고가 피고에게 9,800,400원을 지급함과 상환으로 피고는 원고에게 김포시 E 전 1591㎡중 60㎡ 부분을 분할하여 소유권이전등기절차를 이행한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 3. 29. 피고와 사이에 김포시 F 전 1913㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다) 중 1653㎡를 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 중 특약사항의 내용은 다음과 같다(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다).

1. 총면적 578평(1913㎡) 중 500평(1,653㎡)만 매수한다. 다만 건축허가를 득한 후 260㎡를 매도인에게 이전 등기한다.
2. 분할측량비는 매도인이 지불함.
3. 260㎡ 토지 이전비용은 매수인이 부담한다.

나. 피고는 2013. 5. 22. 이 사건 분할 전 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 2013. 7. 29. 그 지상에 관하여 건축신고를, 2014. 4. 7. 변경신고를 각 마쳤는데, 위 건축신고 및 변경신고에 첨부된 건물배치도는 각 별지 도면과 같다(이하 '이 사건 건물배치도'라고 한다).

다. 원고는 이 사건 건물배치도를 작성한 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)의 사장이라 고 칭하는 H에게 2013. 10. 29. 분할측량비 명목으로 900,000원을 지급하였으나, 2014. 4. 경까지도 이 사건 분할 전 토지가 분할되지 아니하자, 2014. 4. 17. 경 G 사무실을 찾아가 H로부터 피고 명의의 토지이동신청서 및 분할측량성과도(그 내용은 별지 분할측량성과도 기재와 같다. 이하 '이 사건 분할측량결과'라고 한다)를 교부받아 2014. 4. 18. 김포시청 지적과에 접수하였다.

라. 이 사건 분할 전 토지는 이 사건 분할측량결과에 따라 2014. 4. 22. 김포시 F 전 1591㎡, C 전 265㎡(이하 '이 사건 C 토지'라고 한다. 이하에서 분할된 토지는 이와 같은 방법으로 특정하기로 한다), D 전 57㎡로 각 분할되었다.

마. 피고는 분할 후의 이 사건 각 토지에 관하여 2014. 3. 14. 채권최고액 309,600,000원으로 하는 근저당권 및 존속기간 30년의 지상권을 각 설정하였다가(이하 '이 사건 근저당권 등'이라 한다), 2015. 6. 5. 이 사건 C 토지에 관한 이 사건 근저당권 등을 각 말소하였다.

바. 이 사건 C 토지와 인접한 김포시 I 토지는 원고의 소유로서, 그 지상에는 원고 소유 건물이 존재한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3, 5 내지 10호증, 을 1, 5 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 J의 증언, 이 법원에 현저한 사실, 변론전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단(주위적 및 선택적 청구를 함께 본다)

가. 소유권이전등기청구 부분

위 인정사실 및 그에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고가 건축신고를 위하여 작성한 이 사건 건물배치도에는 이 사건 특약사항에서 피고가 원고에게 반환하기로 한 면적에 상응하는 이 사건 C 토지 부분이 제외부지로 기재되어 있는 점, 이 사건 분할측량결과는 이 사건 건물배치도에 근거하여 피고의 요구에 의하여 이루어진 것으로 보이는 점, 원고가 이 사건 C 토지 전체에 관한

소유권이전등기를 요구하고 있고 아래에서 보는 바와 같이 피고도 그에 따른 정산금액의 지급을 구하고 있는 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에는 이 사건 특약사항에 기초하여 이 사건 C 토지 부분을 원고에게 반환하기로 하는 묵시적 합의가 성립되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 이 사건 C 토지에 관하여 2013. 3. 29.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 손해배상청구 부분

한편 원고는 피고가 이 사건 C 토지에 관하여 이 사건 근저당권 등을 설정하였으므로, 이 사건 C 토지 면적에 해당하는 채권최고액의 안분금액 42,887,611원(채권최고액 309,600,000원 $\times$ 265㎡/1913㎡) 또는 이 사건 C 토지 중 260㎡ 면적에 해당하는 채권최고액의 안분금액 42,078,410원(309,600,000원 $\times$ 260㎡/1913㎡) 상당의 손해를 입었다고 주장하나, 이 사건 C 토지에 관한 이 사건 근저당권 등이 이미 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 또한 위와 같은 채권최고액의 안분금액에 해당하는 손해가 현실적으로 발생하였다고 보기도 어려우므로, 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 816,700원 청구 부분

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 특약사항에서 정한 면적(260㎡)과 달리 원고에게 이 사건 C 토지(265㎡)를 이전하게 되어 5㎡를 초과 반환하게 되었으므로, 원고는 그 면적에 해당하는 이 사건 매매대금 816,696원(270,000,000원 $\times$ 5㎡/1,653㎡, 원 미만은 버린다)을 반환하여야 할 의무가 있고, 이는 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

나. 9,310,380원 및 9,800,400원 청구 부분

피고는 이 사건 D 토지가 원래 지적도와 달리 도로, 인근 토지소유자의 공장부지,밭, 제방으로

사용되고 있고, 이 사건 F 토지 중 60㎡는 도로로 사용되고 있으므로, 원고는 피고에게 이 사건 매매대금 중 이 사건 D 토지 면적에 해당하는 9,310,380원 및 이 사건 F 토지 중 60㎡에 해당하는 9,800,400원을 각 반환하여야 한다고 주장하므로 살피건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약은 피고가 그 지상에 건물을 신축하기 위하여 체결된 것인 점, 따라서 피고도 이 사건 매매계약 당시 토지의 현황을 충분히 확인할 수 있었던 점, 이와 같은 특정물의 인도가 채권의 목적인 때에는 채무자는 이행기의 상태대로 그 물건을 인도하면 족한 점(민법 제462조) 등을 감안하면, 피고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 소결론

그렇다면, 피고는 원고로부터 816,696원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 C토지에 관하여 2013. 3. 29. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 피고로부터 위 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고에게 816,696원을 지급할 의무가 있다.

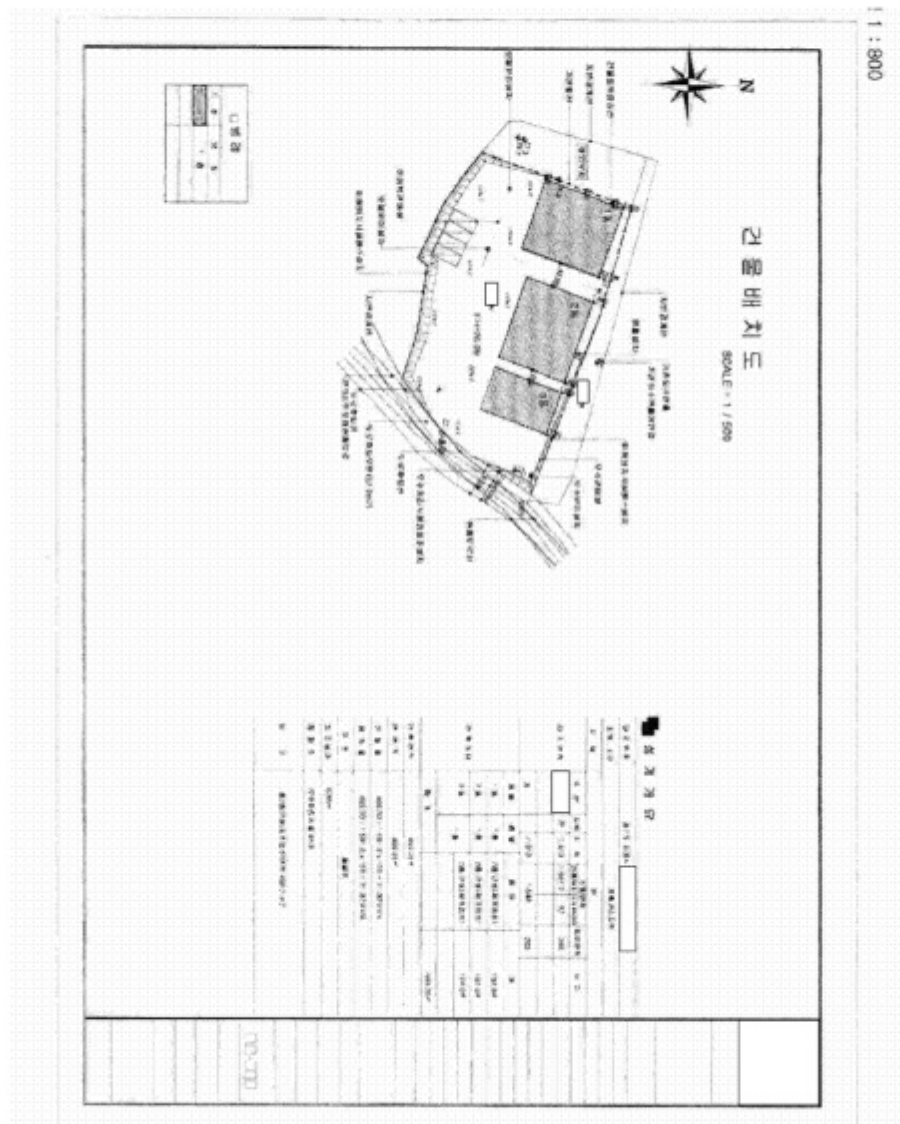
5. 결론

따라서 원고의 주위적 본소 청구와 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 각 이유있으므로 일부인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양지정

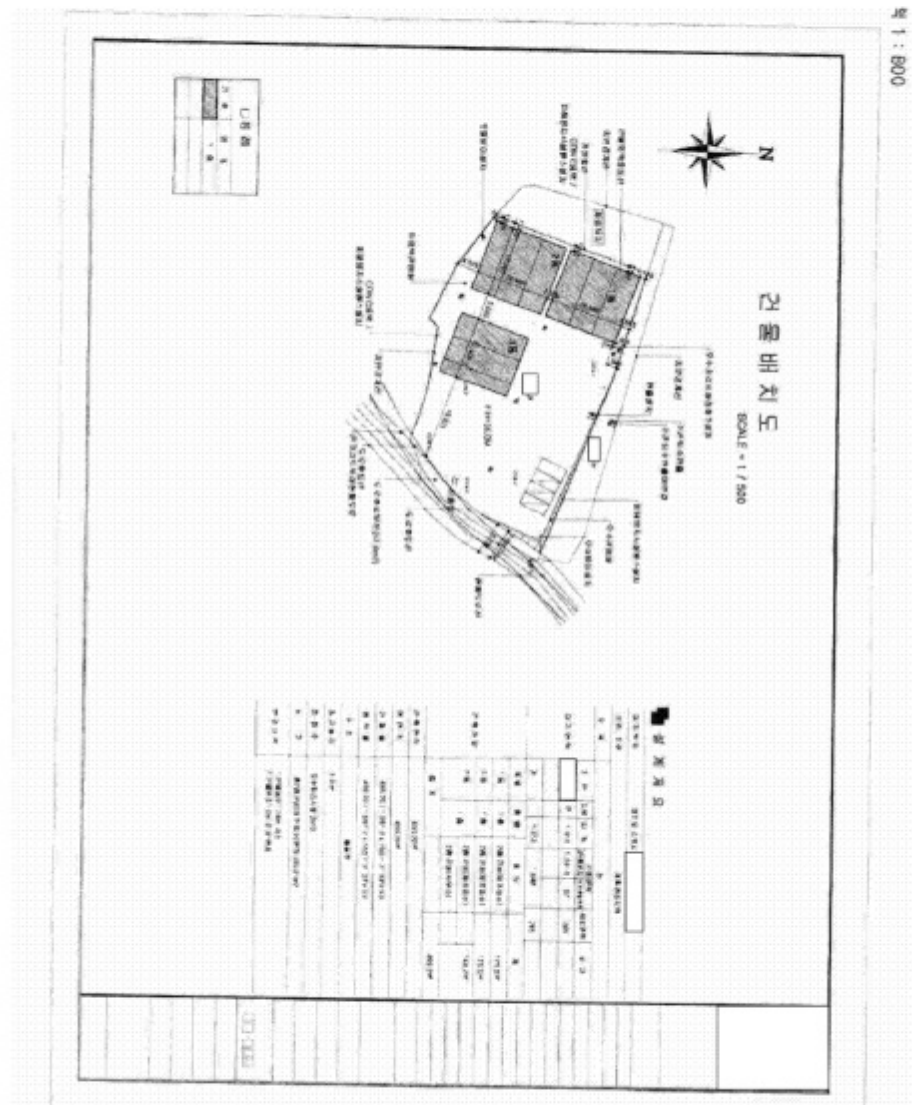
별지

2013. 7. 29. 건축신고시 건물배치도



별지

2014. 4. 7. 변경신고시 건축배치도



별지

분할측량 성과도

No 0222

토지 소재	김포시	외 2 필	측적 = $\frac{1}{1200}$	용도 지역	계획관리지역
측량자	2014년 3월 27일	경사자	2014년 4월 03일	2014년 4월 03일	
	지적기사			지적산업기사	

지번	지목	면적(㎡)
	경	1891
	전	265
	전	57
	합계	1913

분할측량 결과도에 의하여 작성하였습니다.

2014. 4. 03.

년 월 일

김포시

을제 5호증 2

비고

※필지수가 많은 경우에는 지목·지목·면적을 3서로 작성하여 첨부할 수 있습니다.

1) 피고의 이 부분 청구취지는 '원고가 피고에게 816,700원을 지급함과 상환으로 피고는 원고에게 김포시 C 전 265m'에 관하여 소유권이전등기절차를 이행한다.'이나 이와 같이 선택한다.