

창원지방법원 2022. 6. 14 선고 2020가단124634(본소), 2021가단110175(반소) 판결  
[부동산소유권이전등기 등 청구의 소 · 매매대금]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 서인교

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 경남

담당변호사 김동구

변 론 종 결 2022. 4. 26.

판 결 선 고 2022. 6. 14.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 김해시 C 전 727㎡에 관하여 2008. 7. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게 김해시 D 전 170㎡에 관하여 2008. 7. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고로부터 김해시 C 전 727㎡에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 10,832,481원을 지급하라.

## 이 유

본소, 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 피고는 2008. 6. 27. E으로부터 김해시 F 전 1,597㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)를 65,000,000원에 매수하였고, 분할 전 토지에 대하여 2008. 7. 25. 채무자 피고, 근저당권자 G조합, 채권최고액 42,000,000원의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳤다.

나. 원고는 2008. 7. 28. 피고와 사이에 ‘소재지 김해시 F, 매매대금 100,000,000원, 계약금 10,000,000원, 중도금 20,000,000원, 잔금 70,000,000원’으로 기재된 부동산매매계약서(이하 ‘이 사건 계약서’라 한다)를 작성하였다.

다. 분할 전 토지는 2009. 5. 26. 김해시 F 전 695㎡(이하 ‘F 토지’라 한다), C 전 727㎡(이하 C 토지’라 한다), D 전 170㎡(이하 ‘D 토지’라 한다), H 전 5㎡(이하 ‘H 토지’라 한다)로 분할되었다.

라. F 토지와 H 토지에 대하여는 2014. 5. 13. 원고의 아들인 I 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 위 각 토지에 대한 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었다. C 토지의 각 1/2 지분에 대하여는 같은 날 2014. 5. 7. 매매예약을 원인으로 하여 원고의 딸과 사위인 J, K 앞으로 각 소유권이전청구권가등기가 마쳐졌다.

마. 2014. 8. 13. F 토지는 대지로, H 토지는 도로로 각 지목이 변경되었다. 바. F 토지 지상에 단독주택 109.89㎡이 신축되어 2014. 11. 6. I 앞으로 위 주택에 대한 소유권보존등기가 마쳐졌다. 사. C 토지와 D 토지는 현재까지 피고가 소유자로 등기되어 있고, 위 각 토지에 대한 이 사건 근저당권설정등기도 그대로 남아 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 변론 전체의 취지

## 2. 본소청구에 관한 판단

### 가. C 토지에 대한 청구에 관한 판단

원고와 피고 사이에 F 토지, C 토지, H 토지에 대한 매매계약이 체결된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 증거들, 을 제3호증의 기재(감정인 L의 필적감정결과에 의하여 원고의 필적임이 인정되는 원고의 이름이 기재되어 있으므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다)에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 계약서에 매매목적물의 면적이 기재되어 있지는 않지만, 적어도 2009. 5. 16.경에는 원고와 피고가 매매목적물이 분할 전 토지 중 430평인 사실을 확인한 후 같은 달 26. 분할 전 토지를 분할한 점, 분할 전 토지는 1,597㎡(483평)인데, F 토지와 C 토지를 합하면 1,422㎡(430평)가 되는 점, 이 사건 계약서를 작성한 2008. 7. 28.부터 위와 같이 면적을 확인한 2009. 5. 16.까지 원고와 피고 사이에 계약의 내용을 변경하였다고 볼 만한 특별한 사정은 없었던 점 등 종합하여 보면, 이 사건 매매계약서 작성 당시부터 매매목적물은 분할 전 토지 중 430평이라고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 430평 중 소유권을 이전하지 않은 C 토지에 대하여 2008. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 나. D 토지에 대한 청구에 관한 판단

원고는, 피고와 사이에 분할 전 토지 전체에 대해 매매계약을 체결하였으므로 피고는 원고에게 D 토지에 대하여도 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 2009. 5. 16.경 'F 430평의 미수금 427만원정'이라고 기재한 계산서를 피고에게 작성, 교부한 점,

분할 전 토지는 483평으로 위에 기재된 430평을 훨씬 초과하는 점, 원고는 위 계산서를 작성, 교부한 후 분할 전 토지를 분할하여 그 중 F 토지와 H 토지에 대하여 원고의 아들 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, C 토지에 대하여는 원고의 딸과 사위 앞으로 소유권이전청구권가등기를 마친 점, 그러나 D 토지에 대해서는 아무런 조치도 취하지 않은 점, 분할 전 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무 원금 35,000,000원 중 원고가 20,000,000원만을 변제하고 F 토지와 H 토지에 대하여만 이 사건 근저당권설정등기를 말소한 점, 원고가 분할 전 토지 전체를 매수하였다면 위 토지를 분할하여 그 중 일부에 대해서만 소유권이전등기나 가등기를 마칠 이유는 없는 점 등에 비추어 보면, D 토지가 매매계약의 목적이 되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

#### 다. 구상금 청구에 관한 판단

원고는, 원고가 피고를 대신하여 G조항에 20,000,000원을 변제하였으므로 피고는 원고에게 구상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

원고가 이 사건 근저당권의 피담보채무 중 20,000,000원을 변제한 사실은 인정되나, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 계약서 작성 당시 분할 전 토지에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데도 이 사건 계약서에는 이 사건 근저당권설정등기에 대한 내용은 기재되어 있지 않은 점, 분할 전 토지가 분할 된 2009. 5.경에 원고의 미지급 대금이 4,270,000원이었던 점, 특별한 사정이 없는 한 원고의 매매대금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있는데 F 토지와 H 토지에 대한 소유권이전등기가 2014. 5. 13. 마쳐진 사실로 보아 2014. 5. 13.경 원고가 피고에게 매매대금을 모두 지급하였을 것으로 판단되는 점, 원고가 2009. 5.경 이후 2014. 5. 13.경까지 이 사건 근저당권의 피담보채무 중 20,000,000원을 변제한 것 이외에 피고에게 매매대금을 지급한 사실은 없는 점, F 토지, C 토지, H 토지의 면적을 모두 합하면 431.6675평으로 원래의 매매목적인 430평보다 면적이 증가한 점, 2014. 5. 13. 이후에 원고와 피고 사이에 미지급 대금에 대한 확인서가 작성되거나 원고가 피고에게 구상금을 청구한 사실은 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 2014. 5. 13.경 피고와 사이에 원고가 이

사건 근저당권의 피담보채무 중 20,000,000원을 변제하는 것으로 F 토지, C 토지, H 토지에 대한 매매대금을 모두 정산하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

### 3. 반소청구에 관한 판단

#### 가. 피고의 주장

① 처음에는 원고에게 분할 전 토지 중 350평을 100,000,000원에 매도하였는데 원고가 주택을 건축하는 과정에서 80평과 1.5평을 불법으로 점유하여 이에 대한 매매대금을 각 22,880,000원과 75,000,000원으로 정하여 총 매매대금이 123,630,000원이 되었고 그 중 원고가 115,000,000원을 지급하였다. ② 원고로 인해 피고에게 이자 손해금 2,118,731원이 발생하였다. ③ 원고가 매수하기로 한 토지는 총 431.5평인데 F 토지, C 토지, H 토지를 모두 합하면 총 431.6675평이므로 원고는 약정을 초과한 0.1675평에 대해 매매대금을 기준으로 환산한 금액인 83,750원을 부당이득 하였다. 따라서 원고는 피고로부터 C 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 10,832,481원(= 총 매매대금 123,630,000원 - 원고가 지급한 매매대금 115,000,000원 + 이자손해금 2,118,731원 + 부당이득금 83,750원)을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 판단

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 주택을 신축하기 전인 2009. 5. 16. '430평의 미수금 427만원'으로 원고와 피고가 정산한 사실로 보아 원고가 주택을 신축하기 이전에 이미 매매목적물은 430평으로 정하여져 있었고, 그 당시 미수금이 4,270,000원이었던 점, 원고와 피고 사이에 매매대금을 123,630,000원으로 변경한 사실을 인정할 자료는 없는 점, 따라서 그에 따른 이자손해금도 발생하였다고 볼 수 없는 점, 앞서 인정한 바와 같이 원고와 피고 사이에 2014. 5. 13.경 원고가 이 사건 근저당권의 피담보채무 중 20,000,000원을 변제하고 F 토지, C 토지, H 토지에 대한 매매대금을 모두 정산한 것으로 판단되는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 자료만으로는 피고의 위 주장을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 자료가 없다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정윤아