

수원지방법원 2014. 10. 16 선고 2012가합20065 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

---

### 재판경과

서울고등법원 2015. 3. 4 선고 2014나2042422 판결

수원지방법원 2014. 10. 16 선고 2012가합20065 판결

### 전문

원고A

피고B

변론종결 2014. 9. 4.

판결 선고 2014. 10. 16.

### 주문

1. 이 사건 소 중 방해행위 금지청구 부분, 처분행위 금지청구 부분 및 처분행위 금지의무 등 위반에 따른 금전지급청구 부분을 모두 각하한다.
2. 피고는 원고에게,
  - 가. 용인시 처인구 C 전 1,448㎡ 토지 중 1,610분의 476 지분에 관하여 2014. 5. 30. 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
  - 나. 60,000,000원 및 이에 대한 2014. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하며,
  - 다. 용인시 처인구 C 전 1,448㎡를 위하여 용인시 처인구 D 전 2,034㎡ 토지 중 별지도면 표시 1,

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 195m'에 관하여 2014. 5. 30.

통행지역권설정약정을 원인으로 한 통행지역권설정등기절차를 이행하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제2의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

### 청 구 취 지

○ 주문 제2의 가, 나.항 및 피고는 원고에게 용인시 처인구 D 전 2,034m<sup>2</sup> 토지 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 195m'에 관하여 2014. 5. 30.

지역권설정계약을 원인으로 한 다음과 같은 내용의 지역권설정등기절차를 이행하라.

(1) 지역권설정의 목적: 통행

(2) 요역지: 용인시 처인구 C 전 1,448m<sup>2</sup> 토지

(3) 기간: 영구

○ 피고는 원고가 용인시 처인구 C 전 1,448m<sup>2</sup>에 출입하기 위하여 D 전 2,034m<sup>2</sup> 토지 중 위 지역권이 설정된 부분에 폭 4m의 도로를 개설하는 것을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.

○ 피고는 위 지역권설정등기가 완료될 때까지 용인시 처인구 D 전 2,034m<sup>2</sup> 토지에 대하여 매매, 저당권 설정 등 일체의 처분행위를 하여서는 아니 된다.

○ 피고가 위 처분행위 금지의무를 위반하거나, 현재 용인시 처인구 D 전 2,034m<sup>2</sup> 토지에 존재하는 가압류등기(등기접수번호 2013. 9. 25. 제148000호, 수원지방법원 2013카단102082 결정, 가압류채권자 E)가 본압류로 전이되어 강제경매로 인하여 위 토지의 소유권이 제3자로 변경되면, 피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 위 토지의 소유권이 제3자로 변경된 날로부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. 피고는 2002. 9. 28. 당시 용인시 처인구 C 전 1,488m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)를 피고와 공유하고 있던 원고의 망부(亡父) F(피고의 지분 476/1610, F의 지분 1134/1610)에게 아래와 같은 내용의 확인서를 작성하고 공증인가 용인법무법인 등부 2002년 제3311호로 이를 공증하여 주었다(이하 위 확인서를 '이 사건 인증확인서'라 한다).

확인서

수원지방법원 99카단44247 부동산처분금지가처분1) 을 해제하여 주는 조건으로 다음 사항을 이행한다.

- 다 음 -

이 사건 제1토지의 F 소유 지분에 대하여,

1. 진입도로를 확보하여 준다.
2. 택지로 전용허가를 득하여 준다.
3. 경계 분할하고 위치 선정시 우선권을 준다.
4. 상기비용은 본인이 부담하며 2003. 3. 31.까지 이행한다.

불이행시는 1억 원을 지급한다.

나. 위 F은 이 사건 인증확인서 작성 당일인 2002. 9. 28. 수원지방법원에 위 99카단44247 부동산처분금지가처분에 대한 해제신청서를 제출하였는데, 피고는 위 F이 사망한 2012. 5.경까지도 이 사건 인증확인서상의 의무를 이행하지 않았고, 이에 F의 상속인으로서 2012. 6. 22. 이 사건 토지 중 F의 지분 1134/1610에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 원고는 2012. 9. 26. 피고를 상대로 이 사건 인증확인서에 기해 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행, 도로 개설, 1억 원의 지급 등을 구하는 이 사건 소송을 제기하였다. 다. 피고는 이 사건 소송 계속 중 원고가 위 1억 원의 지급 청구를 포기하면 이 사건 제1토지 중 피고의 지분을 원고에게 무상으로 넘겨주거나 이 사건 제1토지의 진입도로로 사용할 수 있도록 피고

소유의 용인시 D 전 2,034m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 중 일부를 영구히 무상으로 제공하겠다는 조정안을 제시하였고, 원고도 이에 대한 수정조정안을 제시하는 등 양 당사자가 이 사건 소송을 조정으로 해결할 의사를 피력하여 2013. 10. 7. 제1차 조정기일이, 2013. 11. 18. 제2차 조정기일이 각 진행되었으며, 당시까지 원고와 피고 사이에 아래와 같은 내용까지 협의가 진행되었다.

- 공동으로 소유하고 있는 이 사건 제1토지 중 피고 지분을 원고에게 이전한다.
- 이 사건 제1토지에 관한 통행로 확보를 위하여 피고 소유의 이 사건 제2토지 중 일부에 대하여 지역권을 설정하고 피고는 지역권 설정 부분에 대한 원고의 폭 4미터 진입도로 개설행위를 승낙한다(도로개설비용은 원고 부담).
- 피고는 위 지역권 설정이 완료될 때까지 해당 토지에 대하여 처분행위를 하지 않고 현재 위 토지에 존재하는 가압류등기를 2014. 12. 31.까지 말소하기로 하며 이를 위반하거나 이행하지 아니한 경우 6,000만 원을 위약별로 배상한다.
- 피고는 원고에게 2014. 7. 31.까지 4,000만 원을 지급하되, 만일 위 기한까지 위 금액을 지급하지 않는 경우 2,000만 원을 추가한 6,000만 원 및 연 20%비율에 의한 지연손해금을 지급한다.
- 피고의 비용으로 위 지역권설정을 위한 토지 부분의 측량을 신속히 완료하고 측량도면을 첨부하여 조정조항을 확정된 후 임의조정으로 이 사건을 종결하기로 한다.

라. 그러나 피고는 제3차 조정기일인 2014. 5. 30.까지도 이 사건 제2토지에 대한 지역권설정을 위한 측량절차를 전혀 진행하지 않았고, 이에 원고는 원고의 비용으로 위 측량을 하는 대신 피고가 아래와 같은 확인서를 작성하여 줄 것을 요구하였으며, 피고는 당시 조정기일에 동석한 변호사 H과 함께 이 사건 확인서의 내용을 확인한 후 그 하단에 기명날인하였다.

#### 확인서

피고는 원고와의 이 사건 소송과 관련하여 지금까지 협의, 합의한 내용에 대하여 다음과 같이 확인하고 이를 이행할 것임을 최종적으로 확약합니다.

- 다 음 -

1. 이 사건 분쟁과 관련하여, 피고는 원고에게 (1) 4,000만 원을 현금으로 2014. 7. 31.까지 지급하고, (2) 이 사건 제1토지 중 피고가 소유하고 있는 1610분의 476 지분을 원고에게 대물변제로

- 소유권 이전하겠습니다. 만일 피고가 위 (1)항의 4,000만 원을 2014. 7. 31.까지 지급하지 않는 경우, 2,000만 원을 추가한 합계 6,000만원을 지급할 뿐만 아니라 6,000만 원에 대한 2014. 8. 1.부터 완제일까지 연 20%의 비율에 의한 지연이자를 가산하여 원고에게 지급하겠습니다.
2. 이 사건 제1토지에 대한 통행로 확보를 위하여 피고 소유의 이 사건 제2토지 중 일부에 대하여 지역권설정을 승낙하고, 위 지역권 설정 부분에 대하여 원고가 폭 4미터의 진입도로를 개설하는 것을 승낙합니다. 지역권설정 부분(진입도로 개설 부분)을 특정하기 위하여 측량이 필요한바, 원고의 비용으로 측량을 의뢰하고, 피고는 이에 협조하여 그 측량결과에 이의를 제기하지 않겠습니다(지역권설정등기, 측량, 도로개설 비용은 원고의 부담으로 합니다).
3. 피고는 위 제2항의 지역권설정이 완료될 때까지 이 사건 제2토지에 대하여 매매, 담보권 설정 등 일체의 처분행위를 하지 않을 것입니다.
4. 만일, 피고가 위 제3항을 위반하거나, 현재 이 사건 제2토지에 존재하는 가압류등기(채권자: E)가 본압류로 전이되어 강제경매로 인하여 위 토지의 소유권이 제3자로 변경되어 원고의 지역권등기가 말소, 실효 등이 되는 경우에는 그 즉시 위약벌로 60,000,000원을 원고에게 지급하겠으며, 이를 지체시 연 20%의 비율에 의한 이자를 가산하여 지급하겠습니다.
5. 피고는 위 제2항에 의한 측량결과가 나오는 대로 이상의 확인 및 약속내용에 따라 이 사건 소송을 해결할 것임을 확인합니다.

마. 이후 원고는 자신의 비용으로 이 사건 제2토지에 대한 측량을 마치고 2014. 7. 21. 제4차 조정기일에 피고에게 별지 도면과 같은 이 사건 제2토지에 관한 측량결과를 제시하였으나, 피고는 이 사건 확인서와 같은 내용으로 조정할 의사가 없음을 피력하였으며, 이 사건 확인서에 따른 재판부의 강제조정결정에도 이의함으로써 결국 조정은 불성립되었다.

【인정 근거】갑 제1, 2, 3, 6호증, 을 제1, 2, 4호증, 을 제6호증의 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 방해금지 등 청구의 적법 여부

원고는 피고에 대하여 원고의 이 사건 제2토지에서의 도로개설에 대한 방해금지와 피고의 이 사건 제2토지에 대한 처분금지, 그리고 위 처분금지의무에 위반하거나 현재 이 사건 제2토지에 존재하는 가압류등기가 본압류로 전이되어 강제경매로 인하여 위 토지의 소유권이 제3자로 변경되는 경우

60,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구하고 있다.

직권으로 살피건대, 원고가 구하는 위 방해금지 및 처분금지청구는 장래의 부작위의무 이행을 구하는 장래이행의 소로서 변론종결일을 기준으로 현재의 침해 또는 침해의 우려가 있는 행위를 장래에 향하여 금지를 구하는 것이므로 원고로서는 미리 청구할 필요, 즉 피고의 의무 위반으로 인한 현재의 침해 또는 침해의 우려가 있는 경우에 한하여 이를 구할 수 있다고 할 것인데, 원고가 피고를 상대로 이 사건 제2토지 중 일부에 대한 지역권설정등기절차의 이행청구를 함께하는 이 사건에서, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 변론종결일 당시 이 사건 제2토지 중 일부에 대한 도로개설을 이미 방해하고 있다거나 방해할 우려가 있다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고가 이 사건 제2토지에 대한 처분행위를 하려 한다거나 그 소유자가 변경될 우려가 있다는 점에 관하여도 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 원고의 위 방해금지 및 처분금지청구는 부적법하고, 나아가 위 처분행위 금지의무 등을 위반하는 경우에 대비하여 미리 금전의 지급을 구하는 청구 역시 부적법하다고 할 것이다.

### 3. 나머지 청구에 관한 판단

#### 가. 당사자들의 주장

원고는 이 사건 확인서에 근거하여 피고에게 ① 이 사건 제1토지 중 피고 소유의 1,610분의 476 지분에 관하여 2014. 5. 30. 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행과 ② 60,000,000원 및 이에 대한 2014. 8. 1.부터의 지연손해금의 지급 및 ③ 이 사건 제2토지 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 195m<sup>2</sup>에 관하여 요역지를 이 사건 제1토지로 하는 2014. 5. 30. 지역권설정계약을 원인으로 한 통행지역권설정등기절차의 이행을 구하고 있고, 이에 대하여 피고는 이 사건 확인서는 조정안에 불과하고 결과적으로 이 사건 조정이 불성립된 이상 이 사건 확인서에 담긴 피고의 의사표시는 자동적으로 철회된 것으로서 아무런 효력이 없다고 주장한다.

#### 나. 판단

1) 살피건대, 이 사건 확인서 서두에는 "피고는 원고와의 이 사건 소송과 관련하여 지금까지 협의, 합의한 내용에 대하여 다음과 같이 확인하고 이를 이행할 것임을 최종적으로 확약합니다"라고

기재되어 있는 사실, 이 사건 확인서는 2차례에 걸친 조정기일에서 이미 개략적인 합의안이 도출되고 다만 지역권의 설정 범위를 정하기 위한 측량절차만을 남겨둔 상태에서 피고가 당초 합의와 달리 제3차 조정기일에 이르기까지 6개월 이상 측량절차를 전혀 이행할 기미를 보이지 않자 대신 원고가 자신의 비용으로 위 측량절차를 진행하기로 하되, 피고가 재차 입장을 번복하는 것에 대비하여 그간의 합의사항에 대하여 피고로부터 확약을 받을 목적으로 작성된 것인 사실, 피고는 제3차 조정기일에 동석한 변호사 H와 함께 이 사건 확인서의 내용을 확인한 뒤 기명·날인하였던 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 확인서에 기명·날인함으로써 원고에 대하여 이 사건 확인서에서 정한 사항을 이행할 의사를 확정적으로 표시하였다고 보는 것이 타당하고, 이와 달리 이 사건 확인서가 단순한 조정안에 불과하다고 볼 수는 없으므로, 설령 결과적으로 이 사건 조정이 불성립되었다 하더라도 위 의사표시의 효력에는 아무런 영향이 없다고 할 것이다(피고는 2014. 9. 4.자 준비서면에서 위 의사표시를 철회한다는 주장도 하는 듯하나, 상대방 있는 단독행위의 경우 그 의사표시가 상대방에게 도달함과 동시에 그 효력을 발생하고 그 의사표시가 효력을 발생한 후에는 마음대로 이를 철회할 수 없으므로, 위 주장 역시 받아들일 수 없다).

2) 따라서 피고는 이 사건 확인서에 따라 원고에게, ① 이 사건 제1토지 중 피고 소유의 1,610분의 476 지분에 관하여 2014. 5. 30. 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, ② 60,000,000원<sup>2)</sup> 및 이에 대한 2014. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 약정이율인 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하며, ③ 이 사건 제1토지를 요역지로 하여 이 사건 제2토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 195㎡에 관하여 2014. 5. 30. 통행지역권설정약정을 원인으로 한 통행지역권설정등기절차를 이행할 의무가 있다(한편 원고는 위 지역권의 기간을 '영구'로 할 것을 구하고 있으나, 이 사건 확인서상 위 지역권의 기간에 대한 정함은 두지 않았으므로 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

#### 4. 결론

그러므로 이 사건 소 중 방해행위 금지청구 부분, 처분행위 금지청구 부분 및 처분행위 금지의무 등 위반에 따른 금전지급청구 부분은 모두 부적법하여 이를 각하하고, 그 외 원고의 피고에 대한

소유권이전등기청구, 금전지급청구는 이유 있어 이를 인용하며, 지역권설정등기청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사**김광진

**판사**김선영

**판사**최민석

별지

1) F은 1999년경 피고로부터 용인시 처인구 G 임야 27,443㎡ 중 992/27443 지분을 매수하고 그 매매대금을 모두 지급하였는데, 피고가 그 소유권이전등기를 해주지 않자 수원지방법원 99카단44247호로 위 지분에 대한 부동산처분금지가처분을 신청하여 1999. 12. 27. 그 가처분결정을 받은 바 있다.

2) 이 사건 확인서에는 피고가 원고에게 2014. 7. 31.까지 4,000만 원을 지급하고, 이를 지급하지 않는 경우 6,000만 원 및 이에 대한 2014. 8. 1.부터의 지연손해금을 지급하기로 되어 있는바, 피고가 2014. 7. 31.까지 원고에게 4,000만 원을 지급하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.