

수 원 지 방 법 원

제 4 민 사 부

판 결

사 건	2010나11078 부당이득금
원고, 항소인	안○○ (45년생, 남) 용인시 소송대리인 변호사 조○○
피고, 피항소인	이○○ (56년생, 여) 서울 소송대리인 법무법인 ◇◇ 담당변호사 김■■■
제 1 심 판 결	수원지방법원 성남지원 2010. 3. 23. 선고 2009가단44210 판결
변 론 종 결	2010. 11. 16.
판 결 선 고	2010. 12. 7.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 25,900,000원 및 이에 대한 2006. 12. 15.부터 당심 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 감축하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2006. 9. 14. 피고와 피고 소유인 용인시 전 1,012㎡ 및 같은 리 전 906㎡(합계 1,918㎡(580평), 이하 각 토지를 지칭할 때는 번지로 특정하고, 위 각 토지를 합하여 지칭할 때는 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 매매대금을 319,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 2006. 11.경까지 그 매매대금을 모두 지급한 후 2006. 12. 15. 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 계약 당시 이 사건 각 토지의 서쪽에는 현황이 개천인 부분 128㎡(507토지 중 38㎡ 및 ~8 토지 중 90㎡, 이하 '이 사건 개천'이라 한다)가 있었고, 이후 2009. 2. 17. ~8 토지 중 위 개천인 부분 90㎡와 개천 서쪽 부분 32㎡(이하 '서쪽 토지'라고 한다)는 용인시 전 122㎡로 위 ~8 토지에서 분할되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 제4호증의 1, 2, 제5, 6, 9 내지 13호증의 각 기재, 당심 증인 송◆◆, 석◆◆의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 먼저 원고는, 이 사건 계약은 이 사건 각 토지 중 이 사건 개천의 동쪽 부분 토

지(이하 '동쪽 토지'라고 한다)가 580평임을 전제로 위 동쪽 토지만을 특정하여 매수하였는데, 위 동쪽 토지의 면적은 532평에 불과하므로, 피고는 원고에게 부당이득으로서 이 사건 개천부분 매매대금 20,900,000원(= 38평 × 550,000원) 전액과 평당 50,000원 상당인 서쪽 토지에 관하여 과다지급된 매매대금 5,000,000원(= 10평 × 500,000원) 합계 25,900,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 지적법에 의하여 어떤 토지가 지적공부에 1필지의 토지로 등록되면 그 토지의 소재, 지번, 지목, 지적 및 경계는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 등록으로서 특정되고 그 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 공부상의 경계에 의하여 확정되는 것이어서, 토지에 대한 매매는 매매당사자가 지적공부에 의하여 소유권의 범위가 확정된 토지를 매매할 의사가 아니고 사실상의 경계대로의 토지를 매매할 의사를 가지고 매매한 사실이 인정되는 등 특별한 사정이 없으면, 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지를 매매의 대상으로 하는 것으로 보아야 할 것이고(대법원 1991. 2. 22. 선고 90다12977 판결 등 참조), 매매당사자가 그 토지의 실제의 경계가 지적공부상의 경계와 상이한 것을 모르는 상태에서 당시 실제의 경계를 대지의 경계로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 지적공부상의 경계를 떠나 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼 수는 없다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다48918, 48925 판결 참조).

당심 증인 송◇◇의 증언만으로는 원·피고가 지적공부에 의하여 소유권의 범위가 확정된 이 사건 각 토지를 매매할 의사가 아니라 사실상의 경계, 즉 동쪽 토지만을 매매할 의사를 가지고 매매한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 충분한 증거가 없으므로, 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지를 이 사건 계약의 매매

의 대상으로 보아야 할 것이어서, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 다음으로 원고는, 이 사건 계약은 이 사건 각 토지 580평의 평당 매매대금을 550,000원으로 계산하여 전체 매매대금을 산정한 수량을 지정한 매매인데 이 사건 개천 및 서쪽 토지 48평은 매매목적에 따른 사용이 불가능하여 민법 제574조에 따라 이 부분에 대한 매매대금이 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 위 가항 기재 금원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 민법 제574조에서 규정하는 수량을 지정하는 매매라 함은, 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말하는 것이므로, 토지의 매매에 있어서 목적물을 등기부상의 평수에 따라 특정하고 단위면적당 가액을 결정하여 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 곧바로 그 토지의 매매를 "수량을 지정한 매매"라고 할 수는 없는 것이고, 만일 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 "수량을 지정한 매매"가 아니라고 할 것이며, 반면 매수인이 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 매도인도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하고, 나아가 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다면 그 매매는 "수량을 지정한 매매"라고 하여야 할 것이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

갑 제1, 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 당심 증인 송◇◇, 석◇◇의 각 증언에 변

론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 1997. 9. 29.경 이 사건 각 토지의 소유자로부터 이 사건 개천에 상관 없이 이 사건 각 토지의 면적 580평에 평당 가액 260,000원을 곱한 금액을 매매대금으로 정하여 이를 매수한 사실, 원고와 피고 역시 이 사건 각 토지의 면적 합계 1,918㎡를 580평으로 보고 위 580평에 평당 가액 550,000원을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정한 사실, 원고와 피고가 2006. 8. 29. 경 이 사건 계약에 관하여 매매계약서(을 제1호증)를 작성하였다가 도로사용승낙에 관한 특약을 정정하기 위하여 2006. 9. 14.경 매매계약서(갑 제1호증)를 다시 작성하였는데, 위 매매계약서(을 제1호증) 중 도로사용승낙과 관계 없는 부분인 특약사항 제1항에 '상기 토지를 현상황대로 매도인과 매수인 쌍방 협의 하에 어떠한 이의도 없음을 확인하고 이 계약을 체결한다'라고 기재되어 있는 사실, 원고는 이 사건 각 토지상에 주택을 신축할 목적으로 이를 매수하였고, 계약 체결을 전후하여 현장을 답사하여 토지의 현황을 확인한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 계약은 원고가 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 피고도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하여 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하여 토지의 면적을 기초로 평수에 따라 대금을 산정한 경우가 아니라 부동산의 현황대로 매매하기로 하는 내용의 계약인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 계약은 수량을 지정한 매매라고 볼 수 없어, 더 나아가 살필 필요 없이 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 마지막으로 원고는, 피고가 이 사건 계약 이전에 소외 오♣♣과 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약을 체결하면서 그 매매계약의 전제조건인 교량 공사를 위해 2005. 10. 20.경 이 사건 각 토지의 경계측량을 하였고, 2006. 5. 26.경 지적현황성파도(갑 제 14호증의 2)를 작성하면서 이 사건 각 토지의 인근 토지의 경계측량을 하여 이 사건

각 토지에 이 사건 개천이 포함되어 있다는 사실을 알았으면서도 원고에게 이를 묵비한 채 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였으므로, 피고는 원고에게 위와 같은 피고의 불법행위에 기하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제14호증의 1 내지 7호증, 제15호증의 1 내지 5, 제22호증의 1 내지 3의 각 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 계약 이전에 이 사건 각 토지에 관한 경계측량이 되어 계획평면도가 작성된 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제14 내지 39호증의 각 기재 및 영상(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)만으로는 피고가 이 사건 계약 당시 이 사건 각 토지의 경계를 알면서도 원고에게 이를 묵비한 채 원고를 기망하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 충분한 증거가 없다.

오히려, 피고가 1997. 9. 29.경 이 사건 각 토지의 소유자로부터 이 사건 각 토지가 이 사건 계약처럼 이 사건 각 토지의 면적 580평에 평당 가액 260,000원을 곱한 금액을 매매대금으로 정하여 매수한 사실은 앞서 본 바와 같고, 당심 증인 송◇◇, 석◇◇의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 석◇◇과 오♠♠은 2005. 10. 5.경 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서, 피고의 관여 없이 석◇◇과 윤◇◇이 전적인 위임을 받아 이 사건 각 토지에 이르는 다리를 설치하기로 하고 새한토목측량설계공사에 의뢰하여 경계측량을 하고 갑 제22호증의 1(계획평면도)을 작성하게 한 사실, 당시 석영환은 이 사건 각 토지의 경계를 명확히 알지 못하였던 사실, 이후 석◇◇은 진입로에 관한 사용승낙을 받지 못하여 이 사건 각 토지를 매수하지 않기로 하고 피고에게 지급한 계약금을 반환받기 위하여 이 사건 각 토지의 매도를 중개인에게 의뢰한 사실, 새한토목측량설계공사가 작성한 갑 제22호증의 1(계획평면도)에는 이 사건 각 토지의

경계가 점선으로 표시되어 뚜렷이 구분되지 않는 상태이며 원·피고나 석◇◇ 등은 이 사건 계약 체결 당시 및 중도금 지급시에도 위 계획평면도를 상세히 확인하지 아니한 사실(반면 원고가 중도금 지급시에 피고로부터 수령하였다고 주장하면서 제출한 갑 제 14호증의 3(계획평면도)에는 이 사건 각 토지의 경계가 실선으로 표시되어 있으나, 위 실선은 위 계획평면도 작성 이후에 그려진 것으로 보인다), 이 사건 계약 당시 이 사건 계약의 중개인도 이 사건 각 토지의 경계를 정확히 알지 못했던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약 당시 피고는 이 사건 각 토지의 경계를 정확히 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 더 나아가 살필 필요 없이 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 백강진 _____

 판사 황운서 _____

 판사 민희진 _____