

수원지방법원 2023. 6. 22 선고 2021가단568296 판결 [소유권이전등기말소등의회소]

재판경과

수원지방법원 2024. 11. 20 선고 2023나78002 판결

수원지방법원 2023. 6. 22 선고 2021가단568296 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 감천

담당변호사 박호현

피 고 1. B

2. C

변론종결 2023. 5. 25.

판결선고 2023. 6. 22.

주문

1. 피고 B는 피고 C에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 19.5/61 지분에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2017. 7. 13. 접수 제96851호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구를 기각한다.

3. 피고 C는 E에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 25/61 지분에 관하여 1997. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
4. 원고의 피고 C에 대한 나머지 예비적 청구를 기각한다.
5. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 30%는 원고가, 나머지는 피고 C가 각 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 B에 대한 청구 : 주문 제1항과 같다.
2. 피고 C에 대한 청구 : 주위적으로, 피고 C는 원고에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 30.5/61 지분에 관하여 1997. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고 C는 E에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 30.5/61 지분에 관하여 1997. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. F 소유이던 분할 전 용인시 G 전 1,511㎡(이하 ‘분할 전 G 토지’라 한다)는 1997. 7. 31. 그 중 660/1511 지분에 관하여는 H 앞으로, 나머지 851/1511 지분에 관하여는 E 앞으로 각 1997. 7. 23. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 분할 전 G 토지는 1998. 8. 19. 용인시 G 전 615㎡, I 전 45㎡ 및 J 전 851㎡(이하 분할 후 토지는 해당 지번에 따라 ‘K리 00 토지’라 한다)로 분할됨과 동시에 G 및 J토지는 각 대지로, I 토지는 도로로 그 지목이 변경되었다. 그리고 H과 E의 공유물분할 협의에 따라 1998. 8. 19. G 및 I 토지에 관하여 H 앞으로, J 토지에 관하여 E 앞으로 각 1998. 8. 8. 공유물분할을 원인으로 한 상대방의 공유지분에 대한 지분이전등기가 마쳐짐으로써 각자 단독으로 소유하게 되었다.

다. 원고는 1998. 7. 26. H로부터 G 및 I 토지를 매수한 다음(이하 ‘원고 토지 매매계약’이라 한다), 같은 해 8. 25. 위 토지들에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 B는 1997. 6.경 E로부터 J 토지를 매수한 다음(이하 ‘피고 토지 매매계약’이라 한다) 2003. 3. 20. 위 토지에 관하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 C는 1997. 3. 31. 용인시 처인구 L 대 679㎡(이하 ‘분할 전 L 토지’라 한다)에 관하여 같은 달 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 분할 전 L 토지는 1998. 9. 14. 용인시 처인구 L 대 618㎡(이하 ‘L 토지’라 한다) 및 D 대 61㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)로 분할됨과 동시에 이 사건 토지의 지목이 도로로 변경되었다.

마. 피고 C는 1997. 7. 30.경 E와 사이에, G 및 I, J 토지의 진입로로 사용되는 D 토지 중 피고 C가 사용하는 3평 상당을 제외하고 나머지 지분(50/61 지분)을 E에게 매도하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다). 그런데 피고 C는 2017. 7. 13. 피고 B에게 이 사건 토지 중 50/61 지분에 관하여 2017. 7. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 한편 E는 1998. 9. 22. 원고에게 ‘분할 전 L 토지(C) 앞 도로 부분에 대하여 J 토지 등기명의절차를 밟을 때 I 소유주에게 공동 지분으로 이전등기서류를 갖추어 줄 것을 서약한다’라는 취지의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성해 주었다.

또한 E는 피고 B와 피고 토지 매매계약을 체결할 당시 특약사항으로, ‘법적인 현황 진입로는 매도인이 책임지고, 첫 번째 진입로(D) 토지는 1년 후 지분권 만큼 등기하여 준다’고 약정하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 E의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구

가. 주위적 청구

원고는 이 부분 청구원인으로, 피고 C가 1998. 7. 30. E에게 이 사건 토지를 매도하는 과정에서 E 및 원고와 사이에 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 피고 C가 원고에게 직접 소유권이전등기를 마쳐 주기로 약정하였다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 갑 제6호증의 기재 및 증인 E의 증언만으로는 원고의 위 주장과 같은 약정을

인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구

1) 원고 주장의 요지

피고 C는 1997. 7. 30.경 E에게 이 사건 도로를 전부 매도하였고, E는 1998. 9. 22.경 원고와 J 토지 소유자인 피고 B에게 공동으로 매도하였다. 따라서 원고는 E를 대위하여 피고 C에게 이 사건 도로 중 30.5/61 지분에 관하여 E 앞으로 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 판단

갑 제6, 10, 11호증의 각 기재 및 증인 E의 증언만으로는 피고 C가 1997. 7. 30.경 E에게 이 사건 도로를 전부 매도하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 다만 앞서 본 바와 같이 피고 C가 1997. 7. 30.경 E와 사이에, G 및 I, J 토지의 진입로로 사용되는 D 토지 중 피고 C가 사용하는 3평 상당을 제외하고 나머지 지분(50/61 지분)을 E에게 매도하기로 하는 내용으로 이 사건 약정을 하였음이 인정될 뿐이고, 원고가 이 사건 확인서를 통하여 1998. 9. 22. E로부터 이 사건 토지에 관하여 J 토지의 소유자와 공동으로 지분을 이전받기로 약정하였음은 앞서 본 바와 같다.

위와 같은 이 사건 약정 및 이 사건 확인서의 내용 등과 함께 피고 C가 E로부터 J 토지를 매수한 피고 B에게 이 사건 토지 중 50/61 지분을 이전해 준 점 등 제반사정을 고려하면, 원고가 E로부터 이 사건 확인서를 통하여 이전받기로 한 이 사건 토지에 관한 공유지분은 이 사건 약정 상의 매수 대상인 이 사건 토지 중 50/61 지분의 절반에 해당하는 25/61 지분으로 봄이 상당하고, 또한 같은 이유로 피고 C가 피고 B에게 이전한 이 사건 토지 중 50/61 지분에 관한 소유권이전등기 중 적어도 절반은 피고 B가 특약사항으로 E로부터 이전받기로 한 부분에 해당하는 이상 이를 유효한 이행으로 봄이 상당하다.

따라서 원고의 대위청구에 따라 피고 C는 매수인인 E에게 이 사건 토지 중 25/61 지분에 관하여 이 사건 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 사실관계 및 증거들을 종합하면, 피고 C는 1997. 7. 30.경 E와 사이에, G 및 I, J 토지의 진입로로 사용되는 D 토지 중 피고 C가 사용하는 3평 상당을 제외하고 나머지 지분(50/61 지분)을 E에게 매도하기는 내용으로 이 사건 약정을 체결한 사실, E는 1998. 9. 22. 원고에게 '분할 전 L 토지(C) 앞 도로 부분에 대하여 J 토지 등기명의절차를 밟을 때 I 소유주에게 공동 지분으로 이전등기서류를 갖추어 줄 것을 서약한다'라는 취지의 이 사건 확인서를 작성해 준 사실, 한편 피고 B는 E와 피고 토지 매매계약을 체결할 당시 특약사항으로 '첫 번째 진입로(D) 토지는 1년 후 지분권 만큼 등기하여 준다'라고 약정한 사실, 그런데 피고 C는 피고 B에게 E와의 위 특약사항에서 정한 범위를 넘어 이 사건 토지 중 50/61 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 위와 같은 사실에 나타난 피고 C와 E의 이 사건 약정, 원고와 E 사이의 이 사건 확인서 및 위 특약사항의 내용과 경위 등에 비추어 볼 때 피고 B 명의로 마쳐진 이 사건 토지 중 50/61 지분에 관한 소유권이전등기 중 피고 B가 E로부터 취득하기로 한 지분(25/61 지분)을 초과하는 나머지 25/61 지분에 관한 부분은 원인 없이 경료된 것이거나 원고와 E 사이의 이 사건 약정에도 불구하고 그러한 사실을 잘 알면서 피고 C로부터 취득한 것으로 이중매매에 유사한 반사회적 법률행위로서 무효라고 봄이 상당하므로, 피고 B는 E 및 피고 C를 순차 대위한 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 토지 중 19.5/61지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고 B는, 먼저 원고가 피보전채권으로 주장하는 원고의 E에 대한 이 사건 토지 중 일부 지분에 관한 소유권이전등기청구권이나 E의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권이 소멸시효기간인 10년이 도과되어 시효로 소멸하였다는 취지로 주장한다.

살피건대, 매수인이 부동산을 매수한 후 해당 부동산을 사용·수익하였다면 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않고, 매수인이 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 다른 사람에게 그 부동산을 처분하고 그 점유를 승계하여 준 경우에도 마찬가지라 할 것인데, 앞서 든 증거들에 의하면, E가 이 사건 약정에 따라 피고 C로부터 이 사건 토지 중 50/61 지분을 매수한 다음 이를 원고와 피고 B에게 공동으로 처분하였고, 원고와 피고 B가 이 사건 토지를 계속 진입로 사용해

온 사실이 인정되므로, E의 피고 C에 대한 지분소유권이전등기청구권이나 원고의 E에 대한 지분소유권이전등기에 대한 소멸시효는 중단되어 진행되지 않는다 할 것이니, 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있고, 결국 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 B는, 자신이 E로부터 피고 토지 매매계약을 체결하면서 I 토지 중 절반에 해당하는 지분을 이전해 주기로 약정하였는데, 원고가 I 토지에 관하여 단독으로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 원고나 E로부터 I 토지 중 1/2 지분에 관하여 소유권이전을 받을 때까지 위와 같은 말소청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 설사 피고 B와 E 사이에 I 토지 중 절반에 해당하는 지분을 이전해 주기로 약정하였다 하더라도, 원고가 순차 대위행사하고 있는 피고 C의 피고 B에 대한 이 사건 토지 중 19.5/61지분에 관한 지분이전등기말소청구와 견련관계를 갖고 있다고 볼 수 없으므로, 위와 같은 사정을 들어 위 지분이전등기의 말소청구를 거절할 사유로 삼을 수 없으므로, 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 C에 대한 위 인정범위 내에서의 예비적 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고 C에 대한 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희