

대전지방법원 서산지원 2017. 2. 10 선고 2016가단6264 판결

[소유권이전등기청구권보전가등기의말소]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

변론 종결 2017. 1. 20.

판결 선고 2017. 2. 10.

주 문

1. 원고들의 피고 C에 대한 소를 각하한다.

2. 원고 B에게, 서산시 G 임야 25155㎡ 중,

가. 피고 D는 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8. 29. 접수제29745호로
마친 지분이전청구권가등기의,

나. 피고 E은 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8. 29. 접수제29744호로
마친 지분이전청구권가등기의,

다. 피고 F는 3133.75/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8. 29. 접수

제29746호로 마친 지분이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고 A의 피고 D, E, F에 대한 각 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

선택적으로,

원고 A에게, 서산시 G 임야 25155㎡ 중,

가. 피고 C, D는 공동하여 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8.29. 접수 제29745호로 마친 지분이전청구권가등기의,

나. 피고 C, E는 공동하여 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8.29. 접수 제29744호로 마친 지분이전청구권가등기의,

다. 피고 C, F는 공동하여 3133.75/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003.8. 29. 접수 제29746호로 마친 지분이전청구권가등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

또는,

원고 B에게, 서산시 G 임야 25155㎡ 중,

가. 피고 C, D는 공동하여 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8.29. 접수 제29745호로 마친 지분이전청구권가등기의,

나. 피고 C, E는 공동하여 3306/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003. 8.29. 접수 제29744호로 마친 지분이전청구권가등기의,

다. 피고 C, F는 공동하여 3133.75/52207 지분에 관하여 대전지방법원 서산지원 2003.8. 29. 접수 제29746호로 마친 지분이전청구권가등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

① 피고 C은 2003. 8. 7. 서산시 H 임야 52207㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다) 중 1/4 지분에 관하여 그 명의로 지분이전등기를 마쳤다.

② 피고 C은 2003. 8. 29. I에게 이 사건 분할 전 토지 중 3306/52207 지분에 관하여 2003. 8. 28. 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권보전의 가등기를, 같은 날 피고 D에게 이 사건 분할 전 토지 중 3306/52207 지분에 관하여 2003. 8. 28. 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권보전의 가등기를, 같은 날 피고 F에게 이 사건 분할 전 토지 중 3133.75/52207 지분에 관하여 2003. 8. 28. 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권보전의 가등기를 각 마쳐주었고, I은 2010. 11. 18. 피고 E에게 2010. 11. 16. 양도를 원인으로 한 위 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳐주었다.

③ 이 사건 분할 전 토지는 2015. 5. 20. G 임야 51310㎡로 등록전환된 다음, G 임야 25155㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 J 임야 26155㎡로 분할되었다.

④ 한편, 피고 C은 2003. 11. 13. 피고 D에게 이 사건 분할 전 토지 중 3306/52207지분에 관하여 2003. 11. 10. 매매를 원인으로 한 지분이전등기를 마쳐주었는데, 원고B는 2016. 8. 5. 이 사건 토지 중 피고 C과 피고 D의 지분 전부에 관하여 2016. 7.13. 공유물 분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마쳤다.

[인정근거]피고 C, D, F : 갑 제2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지
피고 E : 피고 불출석으로 인한 자백간주

2. 원고들의 피고 C에 대한 소의 적법 여부에 관한 직권 판단

직권으로 원고들의 피고 C에 대한 소의 적법 여부에 관하여 본다.

원고들은, 피고 D, E, F의 매매예약완결권은 그 제척기간이 경과하였다고 주장하면서, 피고 C을

상대로 피고 D, E, F 명의로 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 위 각 가등기의 말소를 구한다.

살피건대, 등기의무자(등기명의인이거나 그 포괄승계인)가 아닌 자나 등기에 관한 이해관계 있는 제3자가 아닌 자를 상대로 한 등기의 말소절차이행을 구하는 소는 당사자적격이 없는 자를 상대로 한 부적법한 소라고 할 것이다(대법원 1992. 7. 28. 선고 92다10173 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고 C은 원고들이 구하는 위 각 가등기의 말소등기의 등기의무자 내지 등기에 관한 이해관계가 있는 제3자에 해당하지 아니하므로, 원고들의 피고 C에 대한 소는 당사자적격이 없는 자를 상대로 한 부적법한 소라고 할 것이다.

3. 원고 A의 피고 D, E, F에 대한 청구에 관한 판단

원고 A은, 피고 D, E, F의 매매예약완결권은 그 제척기간이 경과하였다고 주장하면서, 위 피고들을 상대로 각 그 명의로 이 사건 토지에 관하여 마친 위 각 가등기의 말소를 구한다.

살피건대, 원고가 피고에 대하여 피고 명의로 마쳐진 소유권보존등기의 말소를 구하려면 먼저 원고에게 그 말소를 청구할 수 있는 권원이 있음을 적극적으로 주장·입증하여야 하며, 만일 원고에게 이러한 권원이 있음이 인정되지 않는다면 설사 피고 명의의 소유권보존등기가 말소되어야 할 무효의 등기라고 하더라도 원고의 청구를 인용할 수 없고, 부동산의 공유자의 1인은 당해 부동산에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 공유물에 관한 보존행위로서 제3자에 대하여 그 등기 전부의 말소를 구할 수 있으나, 공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것을 공유물의 멸실·훼손을 방지하고 공유물의 현상을 유지하는 사실적·법률적행위인 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2006다72802 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 위 피고들 명의의 위 각 가등기는 원고 A의 소유지분을 침해하는 것이 아니라 원고 B의 소유지분을 침해하는 것이므로, 원고 A이 위 각 가등기가 제척기간이 도과하여 말소되어야 한다고 주장하는 것은 다른 공유자인 원고 B의 지분권을 대외적으로 주장하는 것으로서 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없으므로, 원고 A은 위 피고들에 대하여 위 각 가등기의 말소를 구할 수 없다.

따라서, 원고 A의 위 주장은 이유 없다.

4. 원고 B의 피고 D, E, F에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약 완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리, 즉 매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고, 그 기간을 지난 때에는 예약 완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸된다(대법원 1992. 7. 28. 선고 91다44766 판결참조).

위 인정사실에 의하면, 피고 E, D, F의 매매예약완결권은 위 예약일인 2003. 8. 28.부터 10년이 되는 2013. 8. 28.이 경과함으로써 그 제척기간이 경과되어 소멸되었다고할 것이므로, 위 피고들은 공유지분권자인 원고 B에게 이 사건 토지에 관하여 마친 위각 지분이전청구권보전의 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 D의 주장에 관한 판단

피고 D는 피고 C의 모 K가 자신의 명의를 도용하여 위 가등기를 마쳤다는 취지로 주장하나, 피고 D가 주장하는 위와 같은 사정은 원고 B의 위 말소청구에 대항할 수 있는 사유라고 할 수 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

다. 피고 F의 주장에 관한 판단

피고 F는, ① 피고 C과 그 모 K가 현재 피고 F에 대한 소유권이전등기의무를 인정하고 있으므로, 원고 B가 피고 C를 대신하여 피고 F에 대하여 위 가등기의 말소를 주장할 권원이 없고, ② 원고들 및 다른 공유지분권자들이 피고 C에게 이 사건 분할 전토지에서 분할된 J 토지에 관한 지분을 이전하여 주지 않는다면, 피고 F로서는 피고 C에 대한 종전의 권리를 다른 대가 없이 상실하기만 하게 되므로, 원고 B의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나, ① 원고 B의 이 사건 청구는 피고 C의 권리를 대위행사하는 것이 아니라자신의 소유지분이 침해당하고 있음을 이유로 자신의 지분권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 것이고, ② 위 J 토지에

관하여 피고 F가 주장하는 위와 같은 사정은 원고 B의 위 말소청구에 대항할 수 있는 사유라고 할 수 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면, 원고들의 피고 C에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고 B의 피고 D, E, F에 대한 각 청구는 이유 있어 인용하며, 원고 A의 피고 D, E, F에 대한 각 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이성율