

수원지방법원 2015. 9. 3 선고 2013나51527 판결 [가등기 및 소유권이전등기말소등기 청구]

재판경과

수원지방법원 2015. 9. 3 선고 2013나51527 판결

수원지방법원 여주지원 2013. 11. 21 선고 2012가단14397 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

17. Q

피고, 항소인R

변론 종결2015. 6. 25.

판결 선고2015. 9. 3.

제1심판결수원지방법원 여주지원 2013. 11. 21. 선고 2012가단14397 판결

주 문

1. 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 2013. 10. 24.자 명의신탁해지를 원인으로, ① 원고 A에게 경기 양평군 S 임야 1,654m² 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ② 원고 B에게 경기 양평군 T 임야 1,446m² 중 822,001,934분의 33,785,232 지분에 관한, ③ 원고 C에게 경기 양평군 T 임야 1,446m² 중 822,001,934분의 33,788,966 지분에 관한, ④ 원고 D에게 경기 양평군 U 임야 1,540m² 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ⑤ 원고 E에게 경기 양평군 V 임야 1,572m² 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ⑥ 원고 F에게 경기 양평군 W 임야 2,407m² 중 1,013,441,424,203분의 716,481,801,156 지분에 관한, ⑦ 원고 G에게 경기 양평군 W 임야 2,407m² 중 1,013,441,424,203분의 11,663,657,235 지분 및 경기 양평군 X 임야 1,924m² 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ⑧ 원고 H에게 경기 양평군 Y 임야 1,653m² 중 45,422분의 1,867 지분에 관한, ⑨ 원고 I에게 경기 양평군 Y 임야

1,653㎡ 중 45,422분의 1,867 지분에 관한, ① 원고 J에게 경기 양평군 Z 임야 1,404㎡ 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ① 원고 K에게 경기 양평군 AA 임야 1,440㎡ 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ② 원고 L에게 경기 양평군 AB 임야 661㎡ 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ③ 원고 M에게 경기 양평군 AC 임야 1,481㎡ 중 48,938,911,905분의 3,138,029,142 지분에 관한, ④ 원고 N에게 경기 양평군 AC 임야 1,481㎡ 중 48,938,911,905분의 885,085,143 지분에 관한, ⑤ 원고 O에게 경기 양평군 AD 임야 1,421㎡ 중 22,711분의 1,867 지분에 관한, ⑥ 원고 P에게 경기 양평군 AE 임야 1,682㎡ 중 1,682분의 69 지분에 관한, ⑦ 원고 Q에게 경기 양평군 AE 임야 1,682㎡ 중 1,682분의 69 지분에 관한 각 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. AK은 AL, AM 등과 함께 분할 전 경기 양평군 S 임야 22,302㎡(이하 '분할 전 임야'라 한다)를 AN 종중으로부터 매수한 후 이를 분할하여 제3자에게 전매함으로써 수익을 얻는 토지분양사업(이하 '이 사건 토지분양사업'이라 한다)을 하였다.

나. AK은 AN 종중으로부터 분할 전 임야를 취득하였음에도 자신의 명의로 소유권이전등기를 마치지 아니한 채 위 종중의 대리인 자격으로 원고들과 사이에 위 토지에 관한 매매계약을 체결하였고, 원고들이 위 토지 중 위치와 면적으로 특정된 부분을 매수하였음에도 전체 면적 중 매수 부분에 상응하는 공유지분 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이에 분할 전 임야는 2006. 8. 18. 원고 G(2,096/22,711지분), 원고 E(1,691/22,711지분), 원고 F(2,076/22,711지분), 원고 K(1,549/22,711지분), 원고 J(1,510/22,711지분),

AF(1,657/22,711지분), 원고 Q(840/22,711지분), 원고 P(841/22,711지분), 원고 I(889/22,711지분), 원고 H(889/22,711지분), AG(5,251/22,711지분), AH(1,867/22,711지분), 원고 B(778/22,711지분), 원고 C(777/22,711지분)가 공동으로 소유하게 되었다.

라. AG은 2007. 9. 9. 분할 전 임야에 관한 자신의 지분 5,251/22,711 중 원고 O에게 1,430/22,711지분, 원고 A에게 1,665/22,711지분, 원고 L에게 665/22,711지분, 원고 N에게 333/22,711지분, 원고 M에게 1,158/22,711지분을 각 매도하고, 2007. 10. 23. 지분소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

마. 한편 AG은 2007. 9. 21. 분할 전 임야 중 AH 지분 전부에 관하여 같은 달 20. 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권가등기(이하, '이 사건 가등기'라고 한다)를 마친 후 2008. 4. 1. 자신의 아버지인 피고에게 위 지분이전청구권을 양도하고 부기등기를 마쳐주었다.

바. 분할 전 임야는 2007. 8. 29. 경기 양평군 S 임야 5,217m²(이하, 지번, 지목 및 면적으로만 토지를 특정한다), T 임야 4,290m², U 임야 1,540m², V 임야 1,572m², AI 임야 3,699m², W 임야 2,407m², X 임야 1,924m², Y 임야 1,653m²로 분할되었다. 그리고 위 S 임야 5,217m²는 2009. 8. 17. 다시 S 임야 1,654m², AB 임야 661m², AC 임야 1,481m², AD 임야 1,421m²로, 위 T 임야 4,290m²는 2009. 4. 1. T 임야 1,446m², Z 임야 1,404m², AA 임야 1,440m²로, 위 AI 임야 3,699m²는 2012. 1. 5. AI 임야 2,017m²와 AE 임야 1,682m²로 각 분할되었다. 그 후 위 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)의 공유자들은 아래 [표]의 '이 사건 이전등기 전 소유자'란과 같이 각 토지를 단독 소유 또는 공유하는 것으로 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 사. 피고는 2010. 6. 30. 위 AH 지분 전부에 관하여 이 사건 가등기에 기해 2010. 5. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하, '이 사건 이전등기'라고 한다)를 마쳤다. 이에 이 사건 가등기의 순위보전적 효력에 따라 저촉되는 다른 지분소유권 이전등기가 말소(경정)됨에 따라 이 사건 각 토지의 소유자는 아래 [표]의 '이 사건 이전등기 후 소유자'란과 같이 변경되었다.

아. AI 임야 3,699m²는 이 사건 이전등기 후 AH 지분 전부와 피고 지분 중 일부를 AJ이 양수하였고, 위 토지가 AI 임야 2,017m²와 AE 임야 1,682m²로 분할되면서 AI 토지는 AJ이 단독 소유하는

것으로 분할되었다.

【표】

S	원고 A	· 원고 A(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
T	원고 B, C (각 1/2)	· 원고 B(377,215,735/822,001,934)· 원고 C(377,212,001/822,001,934)· 피고(67,574,198/822,001,934)	
U	AF	· AF(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	· 2011. 8. 9. 원고 D가 AF의 지분 전부 상속
V	원고 E	· 원고 E(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
AI	원고 Q, P(각 841/3,699)AH(2,017/3,699)	· 원고 Q, P(각 17,532,281.509/84,007,989)· AH(42,037,392.982/84,007,989)· 피고(1,867/22,711)	· 2011. 7. 19. AJ이 AH 지분을 양수· 2012. 3. 16. AJ이 피고 지분 일부 양수(3,771,057,494/84,007 ,989,000)· 2012. 1. 5. AI와 AE로 분할, AI는 공유물분할에 의해 AJ 단독 소유(위 분할에 의해 피고는 AE의 지분 69/841 취득).
W	원고 G(331/2,407), 원고 F(2407/2,076)	· 원고 F(795,381,328,236/1,013,441,4 24,203)· 원고 G(134,748,258,576/1,0 13,441,424,203)· 피고(83,311,837,39 1/1,013,441,424,203)	
X	원고 G	· 원고 G(20,844/22,711)· 피고 (1,867/22,711)	
Y	원고 H, I(각 1/2)	· 원고 H, I(각 10,422/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
Z	원고 J	· 원고 J(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
AA	원고 K	· 원고 K(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
AB	원고 L	· 원고 L(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
AC	원고 M (1150/1481), 원고 N (331/1481)	· 원고 M(34,877,277,143/48,938,911,905)· 원고 N(10,038,520,477/48,938,911,905)· 피고(4,023,114,285/48,938,911,905)	
AD	원고 O	· 원고 O(20,844/22,711)· 피고(1,867/22,711)	
AE		· 원고 P, Q(각 386/841)· 피고(69/841)	

자. 원고들은 2013. 10. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 분할 전 임야를 위치와 면적을 특정하여 매수하되 그 등기는 토지 전체에 관하여 공유지분이전등기를 한 경우인 구분소유적 공유관계로서, 분할 전 임야에 관한 등기는 상호명의신탁등기라고 주장하면서 AH의 지위를 승계한 피고를 상대로 명의신탁 해지의 의사표시를 하였고, 그 신청서는 2013. 10. 24. 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 7, 8호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 증인 AK의 증언, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들 원고들과 AH, AG은 분할 전 임야 중 일부를 그 위치와 면적을 특정하여 양수하였으나 전체 임야에 관한 공유등기를 한 구분소유적 공유관계에 있었고, 피고와 AG은 그러한 사실을 알면서도 AH의 지분을 양수하였으므로, 구분소유적 공유관계는 피고에게도 그 효력을 미친다. 그런데 구분소유적 공유관계를 나타내는 등기는 상호명의신탁등기로서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 언제든지 명의신탁을 해지할 수 있는바, 원고들은 2013. 10. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 명의신탁 해지의 의사표시를 했으므로, 피고는 원고들에게 피고 지분에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 할 의무가 있다.

2) 피고 AK은 이 사건 토지분양사업을 하던 중 사업자금이 부족해지자 AG으로부터 4억 원을 빌리고 그 담보로 이 사건 가등기를 마쳐주었으며, 피고는 AG으로부터 위 담보가등기를 이전받았다. 그 후 AK과 AO 사이에 이 사건 각 토지에 관한 분쟁이 생겨 AO가 2008. 9. 16. 위 각 토지에 관한 강제경매를 신청하자, 피고와 AG은 AK의 부탁을 받아 위 강제경매를 취소시키기 위해 AO의 가압류등기보다 선순위에 있었던 이 사건 가등기에 기해 본등기를 마침으로써 위 경매를 취소하였다. 결국 피고와 AG은 AK에게 돈을 대여하고 그 담보로 이 사건 가등기를 마쳤고, 위 가등기는 분할 전 임야의 특정 부분에 관한 가등기가 아니라 공유지분 자체에 관한 가등기인 만큼 위 가등기에 따라 본등기를 함으로써 이 사건 각 토지마다 피고가 공유지분을 취득한 것은 적법하므로 원고들의 이 사건 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 1필지의 토지의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 이른바 구분소유적 공유관계에 있어서, 각 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 타인에게 처분하는 경우 중에는 구분소유의 목적인 특정 부분을 처분하면서 등기부상의 공유지분을 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전하는 경우와 등기부의 기재대로 1필지 전체에 대한 진정한 공유지분으로서 처분하는 경우가 있을 수 있고, 이 중 전자의 경우에는 그 제3자에 대하여 구분소유적 공유관계가 승계될 것이나, 후자의 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에 대한 공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸된다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다18634 판결 등 참조).

2) 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거, 갑 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 각 사정 즉, ① 피고는 AG이 2007. 9.경 AK에게 4억 원을 이자 월 3%로 정하여 대여하고 그 담보로 분할 전 임야 중 AH의 공유지분 전부에 관한 이 사건 가등기를 경료받았다고 주장하면서도 차용증이나 등기권리증 등 피담보채권이나 담보물을 특정할 수 있는 증거를 전혀 제출하지 않고 있으며 피고 명의의 소유권이전등기가 경료된 이후에도 AK 등과 사이에 청산절차를 거쳤음을 인정할 아무런 증거가 없는 점, ② AG은 분할 전 임야 중 5,251/22,711의 지분소유권자로서 2007. 9. 9. 원고 O, A, L, N, M에게 위 자신의 지분을 나누어 매도하고 2007. 10. 23. 각 지분소유권이전등기를 마쳐주었는데, 위 원고들과 사이에 매매계약을 체결하면서 분할 전 임야를 분할측량한 후 성과가 나오면 소유권이전등기를 하여주겠다는 내용의 특약을 하였으며, 지적도 등본에 특정 위치와 면적 부분에 관하여 매매계약을 체결하였다는 사실을 알 수 있도록 위 원고들이 매수한 토지 부분에 자신의 도장을 날인하는 등 이 사건 분할 전 임야에 관한 공유지분등기는 구분소유적 관계를 나타낸다는 전제에서 매매계약을 체결한 점(이에 대해 피고는 AG이 AK 등에게 돈을 대여해 준 채권자일 뿐 이 사건 토지분양사업과는 관계가 없었고, AK이 AG 명의로 등기된 지분을 매도할 수 있도록 그 도장을 빌려준 것에 불과하여 위 매매계약의 내용을 전혀 알지 못한다고 주장한다. 그러나 AG은 여러 차례 AK 등에게 이 사건 토지분양사업을 위해 돈을 대여하고 위 사업의 목적 토지를 담보로 취득하는 등 위 사업에 깊이 개입한 것으로 보이며, AG 명의의 위 지분은 대여금 채권에 관한 담보로 취득한 것이라고 주장하면서 위 지분을 처분하려 하는

AK 등에게 도장을 맡겼을 뿐 아무런 관여를 하지 않았다는 것은 경험칙에 비추어 매우 이례적인 일로 믿기 어렵다), ③ AK은 이 사건 가등기가 마쳐지기 전에 이미 원고들 중 일부에게 분할 전 임야의 특정 부분을 매도하고 그 공유지분에 관한 등기까지 마쳐주었으므로 그 후 위 약정에 반하여 권한 없이 분할 전 임야 전체에 관하여 AG에게 지분소유권에 관한 담보권을 설정하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어보면, AG은 원고들과 AH이 AN 종중으로부터 분할 전 임야 중 특정 위치와 면적을 정해 토지를 취득하였으면서도 전체 토지에 관한 지분소유권이전등기를 마쳤다는 점을 알고 있었다 할 것이고, 그 후 2007. 9. 21. AH 명의의 지분에 관한 이 사건 가등기를 하였으므로 위 가등기는 AH이 취득할 분할 전 임야 중 특정 부분을 나타내는 공유지분의 가등기(설령 위 가등기가 담보가등기라고 하더라도 마찬가지이다)라는 사실을 알고서 위 등기를 마쳤다고 봄이 상당하다. 따라서 AG으로부터 계약을 인수한 피고는 AK과의 합의에 따라 AK으로부터 분할 전 임야 중 위치와 면적이 특정된 AH 명의의 지분소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기를 마쳤다고 볼 것이므로, 위 가등기에 기한 본등기를 마침으로써 AH의 공유지분을 취득한 피고는 구분소유적 공유관계를 그대로 승계하였다 할 것이다.

3) 한편 이 사건 각 토지에 관한 구분소유적 공유관계에 있는 원고들이 피고를 상대로 명의신탁해지의 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 피고는 원고들에게 원고들 소유로 분할된 이 사건 각 토지 중 각 피고 지분에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김수정

판사장은영

판사김현준