

의정부지방법원 고양지원 2016. 7. 22 선고 2015가합74541 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 10. 19 선고 2016나2055231 판결

의정부지방법원 고양지원 2016. 7. 22 선고 2015가합74541 판결

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결 2016. 6. 24.

판결 선고 2016. 7. 22.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 별지 표 기재 '부동산의 표시'란 기재 각 해당 부동산 중 별지 표 '인용지분'란 기재 각 해당 지분에 관하여 2001. 10.경 약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지는 피고 B가 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지: 피고 B, C는 원고에게 별지 표 '부동산의 표시'란 기재 각 해당 부동산 중 별지 표 '피고별 주위적 청구지분'란 기재 각 해당 지분에 관하여 2001. 10.경 약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 B는 원고에게 61,236,604원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 예비적 피고 B에 대한 예비적 청구취지: 피고 B는 원고에게 별지 표 '부동산의 표시'란 기재 각 해당 부동산 중 별지 표 '예비적 청구지분'란 기재 각 해당 지분에 관하여 2001. 10.경 약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 D 및 피고 B와 남매 사이이며, 피고 C는 피고 B의 처이고 E은 D의 처이다.

나. 피고 B와 D는 2001. 8. 8. F로부터 고양시 일산서구 G 답 6,295m²(이 토지는 아래에서 보듯이 이후 7필지로 분할되었으며, 이하 '이 사건 분할 전 제1토지'라 한다)와 H 답 250m²(이하 '이 사건 제2토지'라 하고 이 사건 분할 전 제1토지와 함께 가리켜 '이 사건 각 토지'라 한다)를 피고 B, C 및 E의 명의로 19억 원에 매수(이하 '이 사건 매매'라 한다)하고, 2001. 12. 20. 이를 원인으로 이 사건 분할 전 제1토지에 대하여는 피고 B 명의로 6,295분의 2,265, 피고 C 명의로 6,295분의 1,304, E 명의로 6,295분의 2,726의 각 지분에 관한 소유권이전등기가, 이 사건 제2토지에 관하여는 E 단독 명의로 소유권이전등기가 각 경료되었다.

다. 이후 이 사건 분할 전 제1토지에서, 고양시 일산서구 I 답 989m², J 답 660m², K 답 157m², L 답 1,350m², M 답 233m², N 답 1,527m²(이하 위 토지들을 가리킬 때에는 소재 동 및 지번만 표기하기로 한다)이 분할되었고, 나머지 1,379m²는 2007. 3. 13. 그 지목이 잡종지로 변경되었으며, 분할된 I, J, N 토지들은 지목이 '대(垓)'로, M 토지는 지목이 도로로 각 변경되었다.

라. 피고 B, C와 E은 2002. 3. 28. 공유물 분할을 원인으로 일부 토지에 관한 지분을 교환하기로 하여, I 토지에 관한 E의 지분(6,295분의 2,726)은 모두 피고 B, C에게 이전되었고(피고 B에게 6,295분의 1,731, 피고 C에게 6,295분의 995), J 토지에 관한 피고 B, C의 지분은 모두 E에게 이전되었다.

마. 한편 K 토지는 2009. 4. 21. 한국철도시설공단에게 수용되어 그 소유권이전등기가 경료되었으며, 피고 B, C 및 E에게 그 소유지분에 따라 ㎡당 1,239,300원의 비율로 계산한 보상금이 지급되었다.

바. 피고들이 2011. 8. 2. D, E을 상대로 이 사건 각 토지와 관련한 정산금의 지급을 구하는 소를 제기하자, D, E 또한 피고들에게 정산금의 지급을 구하는 반소를 제기하였다[의정부지방법원 고양지원 2011가합8027, 2012가합6622(반소)]. 위 소송에서 2013. 1. 22. 화해권고결정이 이루어지고 피고들 및 D, E이 이의하지 않아 그대로 확정되었는데, 그 주요 내용은 아래 기재와 같다.

결정사항

1. 피고들과 D, E은 이 사건 각 토지 및 그 지상 건물들에 관하여 위 당사자들 사이에 2001년경 체결된 동업약정을 이 사건 화해권고결정 확정으로써 합의해지한다.

4. 피고들과 D, E은, 최대한 빨리 이 사건 각 토지 및 그 지상 건물들을 매각하여 그 매각대금을 공유지분 비율로 분배하기로 하고, 이 사건 각 토지 및 그 지상 건물들은 이 사건 화해권고결정 확정일 기준 각 등기명의인들의 소유임을 확인한다.

사. E은 2013년경 피고 B, C를 상대로 L, G, N 각 토지에 관하여 공유물분할청구소송을 제기하였고, 2015. 11. 26. 위 토지들을 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 돈을 공유지분의 비율에 따라 분배하도록 하는 1심 판결이 선고되었다(의정부지방법원 고양지원 2013가합11058호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 8호증, 을 제1, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단순서

원고는 주위적으로 피고들에게 이 사건 각 토지의 매수자금 일부를 투자해주면 그 투자비율에 따라 이 사건 각 토지 중 400평에 달하는 소유지분을 피고들이 원고에게 이전해주기로 약정(이하 '이 사건

투자약정'이라 한다)하였다고 주장하며, 피고들에게 위 약정에 따라 이 사건 각 토지 중 총 400평에 해당하는 소유지분의 이전을 구하고, 예비적으로 피고 C가 위 약정의 당사자가 아니라면 피고 B가 단독으로 이 사건 각 토지 중 400평에 해당하는 소유지분을 이전해줄 의무가 있다고 주장하므로 우선 주위적 피고 C에 대한 청구에 관하여 살핀 후, 피고 B에 대하여는 주위적 청구 및 예비적 피고로서의 청구를 함께 판단하기로 한다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 C 또한 이 사건 투자약정의 당사자로서 피고 B와 함께 원고에게 이 사건 각 토지 중 400평에 달하는 소유지분을 이전해주기로 약정한 사실이 있다고 주장하나, 피고 C가 이 사건 투자약정의 당사자였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기 청구부분

피고 B에 대한 주위적 청구 및 예비적 피고로서의 청구를 함께 판단한다.

1) 청구원인에 대한 판단 가) 이 사건 투자약정의 체결 여부

(1) 갑 제4, 7, 11, 13, 24, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 피고 B와 D는 2001. 8. 8. F로부터 이 사건 각 토지를 19억 원에 매수하였으나, 그 매수자금의 부족으로 매매계약을 해제당할 위험에 처하게 되었다.

② 이에 피고 B는 2001. 10.경 원고에게 이 사건 매매와 관련하여 매수자금을 지원해줄 것을 요청하였고, 원고는 그 무렵부터 2001. 12.경까지 피고 B에게 합계 466,229,270원을 지급하였다.

③ 피고 B는 원고로부터 지급받은 466,229,270원 중 404,992,666원을 이 사건 각 토지의 매수자금으로 사용하여 이 사건 매매에 따른 매매대금을 모두 지급하고, 2001. 12. 20. 피고 B 등의 명의로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하였다.

④ 이후 피고 B와 D 사이에 이 사건 각 토지에 관한 권리 또는 지분비율을 둘러싼 분쟁이 발생하였고, 그 과정에서 피고 B는 다음과 같은 내용이 담긴 서신 등을 작성하였다.

[2009. 12. 3.자 O에게 보낸 서신](갑 제7호증의 3)

| 땅 680평, A 땅 400평

나는 오빠로서 A 4억에 대한 400평을 양심을 걸고 주었다.

[2010. 5. 12.자 원고에게 보낸 서신](갑 제7호증의 5)

투자 사실확인결과

D(E) 4억 4,000만 원 = 458평

A 4억 = 412평

B 10억 6,000만 원 = 1110평

A아 여기까지 사실 그대로 쓰고 2010. 5. 3. 서울에서 쓴 날짜로 쓰고 이름은 각자 친필로 쓰고
도장찍어서 보내주기 하루 빨리 부탁한다.

[서신](갑 제7호증의 7, 수신자 및 작성일 불명)

결국 D 4억 4,000만 원에 900평, A 4억 원에 400평, B 10억 6,000만 원에 680평 내 지분에서
D한테 450평을 빼앗기고

[서신](갑 제11호증, 수신자 및 작성일 불명)

B 지분 1113평에서 33평 빼앗긴 1080평으로, 이 지분에서 약속대로 A에게 400평 준다고, 남의
속도 모르는 A이도 이것만 주냐고 했을 때 마음은..

[사실관계서](갑 제27호증, 작성일 불명)

2001. 9. 29.

A에게도 투자대로 지분으로 나눈다고 약속함.

A 투자 4억 원 413평

D 자기 지분 495평 투자대로 4억 4,000만 원 454평 900평으로 됨.

B 11억 7,700만 원 1113평 680평으로, A에게는 약속대로 4억 투자 400평으로

(2) 위 인정사실에 의하면, 피고 B는 2001. 10.경 원고와 사이에, 원고가 피고 B에게 이 사건 각
토지의 매수자금 일부를 투자해주면, 그 투자비율에 따라 이 사건 각 토지의 소유지분을 이전해주기로
약정하고 원고로부터 466,299,270원을 지급받았으며, 그 후 원고의 투자비율에 따라 환산한 면적을

이 사건 각 토지의 면적 합계 1980평 중 400평으로 확정하여, 그 소유권을 이전해주기로 약정하였음을 인정할 수 있다.

나) 소유권 이전 대상 부동산의 선택

(1) 토지소유자가 1필 또는 수필의 토지 중 일정 면적의 소유권을 상대방에게 양도하기로 하는 계약을 체결한 경우, 상대방이 토지소유자에 대하여 구체적으로 어떠한 내용의 권리를 가지는 것인지는 원칙적으로 당해 계약의 해석문제로 귀착되는 것이지만, 위치와 형상이 중요시되는 토지의 특성 등을 감안하여 볼 때 특별한 사정이 없는 한 위치가 특정된 일정 면적의 토지 소유권을 양도받을 수 있는 권리를 가지는 것으로 보아야 한다. 따라서 위와 같은 계약에 있어서 양도받을 토지의 위치가 확정되지 아니하였다면 상대방이 토지소유자에 대하여 가지는 채권은 민법 제380조에 규정된 선택채권에 해당하는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 6. 30. 선고 2010다16090 판결 등 참조).

(2) 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고 B는 이 사건 투자약정에 따라 피고 B가 원고에게 이 사건 각 토지 중 400평의 소유권을 이전해주기로 합의하였을 뿐이어서 그 대상 토지를 선택할 권한이 누구에게 있는지에 관하여는 정함이 없었다고 보이므로, 그 선택권은 채무자인 피고 B에게 있고, 피고 B가 선택권을 행사하지 아니하는 경우에는 원고가 상당한 기간을 정하여 그 선택을 최고할 수 있고, 그래도 피고가 그 기간 내에 선택하지 아니할 때에는 원고가 선택할 수 있다고 보아야 한다(민법 제380, 381조).

(3) 원고가 이 사건 소송에서 2016. 4. 11.자 예비적 청구취지 추가 신청서를 제출하여 피고 B에게 이 사건 각 토지 중 400평에 관한 소유권이전을 청구한 것은 일응 피고 B에게 선택권 행사를 최고한 것으로 볼 수 있고, 2016. 6. 20. 다시 원고가 청구취지 정정서를 제출하여 그 소유권이전을 구하는 대상 토지를 별지 표 기재 각 청구지분으로 선택하기 전까지 피고 B는 이 사건 투자약정의 효력을 부인할 뿐 그 선택권을 행사하지 않았으므로, 그 선택권은 피고 B가 상당한 기간 내에 선택하지 않음으로써 원고에게 이전되었다.

(4) 따라서 이 사건 투자약정에 따라 피고 B가 원고에게 소유권을 이전해주어야 할 대상 토지는 원고가 2016. 6. 20.자 청구취지 정정서를 제출함으로써 그 청구취지 기재(피고 B에 대한 주위적 청구지분 및 예비적 피고로서의 청구지분)와 같이 선택되었다고 볼 수 있고, 그 선택된 소유지분에

따라 계산한 토지면적의 합계가 아래 표 기재와 같이 400평을 초과하지 않으므로, 피고 B는 원고에게 위 청구취지 기재에 따른 이 사건 각 토지 별 소유지분을 이전해줄 의무가 있다고 봄이 상당하다.

1	G	1,379m ²	6,295분의 1,333	292.01 m ²
2	I	989 m ²	6,295분의 2,352	369.52 m ²
3	L	1,350 m ²	6,295분의 1,333	285.87 m ²
4	M	233 m ²	6,295분의 1,333	49.34 m ²
5	N	1,527 m ²	6,295분의 1,333	323.35 m ²
합계	1320.09㎡ = 399.32평			

3) 피고 B의 주장에 대한 판단 가) 피고 B의 주장

(1) 원고는 피고 B 등에게 이 사건 각 토지의 매수자금을 투자한 것이 아니라, 피고 B 등과 공동으로 이 사건 각 토지를 매수하고 다만 그 소유지분을 피고 B 등에게 명의신탁한 것이다. 위 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 무효이고, 당시 매도인 F는 이와 같은 명의신탁약정의 존재를 알지 못하였으므로 이는 이른바 계약명의신탁에 해당하여, 피고 B 등은 이 사건 각 토지의 소유지분에 관한 완전한 소유권을 취득하였다. 따라서 원고는 피고 B에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전을 청구할 권리가 없다.

(2) 설령 그렇지 않다 하더라도, 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기청구권은 그 변제기로부터 10년이 도과하여 시효로 소멸하였다.

나) 이 사건 투자약정이 명의신탁약정에 해당한다는 주장에 대한 판단

(1) 부동산의 매수자금을 제공한 자와 등기 명의인이 다른 경우, 명의인 아닌 자가 단순히 매수자금의 출처라는 사정만으로 무조건 당해 부동산에 관하여 명의신탁이 있다고 볼 것은 아니고, 관련 증거들을 통하여 나타난 모든 사정을 종합하여 매수자금을 부담한 자가 당해 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담한 것인지 여부를 개별적·구체적으로 가려 판단하여야 한다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006두8068 판결 등 참조). 한편, 매수인들이 상호 출자하여 공동사업을 경영할 것을 목적으로 하는 조합이 조합재산으로서 부동산의 소유권을 취득하였다면 민법 제271조 제1항의

규정에 의하여 당연히 그 조합체의 합유물이 되고, 다만 그 조합체가 합유등기를 하지 아니하고 그 대신 조합원 1인의 명의로 소유권이전등기를 하였다면 이는 조합체가 그 조합원에게 명의신탁한 것으로 보아야 한다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2003다25256 판결 참조).

(2) 살피건대, 앞서 본 인정사실 및 갑 제7 내지 10, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 각 사정, 즉 ① 이 사건 매매는 피고 B와 D의 주도로 체결되었는데, 당시 피고 B와 D는 공동으로 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 건물을 신축한 후 그 전매나 임대 등에 따른 수익을 출자비율에 따라 나누기로 하는 동업계약을 체결한 것으로 보이는 점, ② 그 후 피고 B, C와 D, E은 위 동업계약에 따른 정산금의 지급을 청구하는 소송을 제기하였는데 위 소송에서 '피고 B, C와 D, E 사이에 이 사건 각 토지 등에 관한 동업관계가 있었음을 전제로 이를 해지하고 당시 이 사건 각 토지에 관하여 등기된 소유지분대로 그 소유권을 확정적으로 보유하기로 하는 내용'의 화해권고결정이 이루어져 그대로 확정된 점, ③ 그런데 원고가 위 조합체의 구성원이었음을 인정할 아무런 증거가 없고 원고가 위 조합체로부터 수익금을 배분받지도 못한 사정 등에 비추어보면, 원고는 위 조합체와 무관하게 피고 B와 개별적으로 이 사건 투자약정을 한 것으로 보이는 점, ④ 따라서 이 사건 매매 당시 피고 B 등의 명의로 경료된 소유권지분등기는 위 동업관계에 따른 조합체가 피고 B 등에게 명의신탁한 것으로 보아야 하고, 원고가 그 소유자로서 이를 피고 B에게 명의신탁한 것으로 보기 어려운 점, ⑤ 또한 명의신탁약정이 체결되기 위해서는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 내부적 관계에서는 명의신탁자를 소유자로 보는 약정이 있어야 하는데, 최초 원고가 피고 B와 이 사건 투자약정을 체결할 당시에는 투자비율에 따라 소유권을 이전해주기로만 정하였을 뿐이어서 원고에게 귀속될 소유지분의 범위가 확정되어 있지도 않았다고 보이는 점(피고 B는 원고에게 투자비율에 따라 귀속되어야 할 토지가 413평이었지만, D의 요구로 400평으로 확정되었다는 취지의 문서를 수차례 작성하였다), ⑥ 나아가 앞서 본 바와 같이 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기청구권은 선택채권에 해당하고 그 선택권은 피고 B에게 있었는데, 이 사건 소가 제기되기 이전까지 피고 B가 그 선택권을 행사하지 않아 원고에게 소유권이 이전되어야 할 토지가 특정되지도 않았던 점 등을 종합해보면, 원고가 이 사건 매매에 따른 매매대금 일부를 부담하고 그 소유권 일부를 이전받기로 약정한 사정에다가 피고가 제출한 증거를 모두 보태보아도 원고와 피고 B 사이에 이 사건 각 토지에 관한

명의신탁약정이 있었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 이 사건 각 토지의 소유명의가 원고로부터 피고 B에게 명의신탁된 것임을 전제로 하는 피고 B의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다) 시효로 소멸하였다는 주장에 대한 판단

(1) 피고 B는 이 사건 투자약정이 체결된 2001. 10.경부터 원고의 소유권이전등기청구권에 관한 소멸시효가 진행하여 10년이 도과하였으므로, 위 소유권이전등기청구권은 시효로 소멸하였다고 주장한다.

(2) 살피건대, 원고의 소유권이전등기청구권이 선택채권임은 앞서 본 바와 같고, 선택채권의 소멸시효는 채권자가 선택권을 행사할 수 있는 때로부터 진행한다고 보아야 하는데(대법원 2000. 5. 12. 선고 98다23195 판결 등 참조), 앞서 본 인정사실 및 갑 제7, 11, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B, C와 E은 2002. 3. 28. 공유물 분할을 원인으로 일부 토지에 관한 지분을 교환하였던 점, ② 이 사건 매매가 이루어진 직후부터 피고 B와 D 사이에 이 사건 각 토지에 관한 권리 또는 지분비율을 둘러싼 분쟁이 있어 왔고, 결국 피고 B, C와 D, E 사이의 정산금 청구소송에서 '현재 등기되어 있는 지분비율대로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이 있음을 확인한다'는 내용이 담긴 2013. 1. 22.자 화해권고결정이 확정됨으로 인해 피고 B의 소유지분이 비로소 확정되었다고 보아야 하는 점 등을 종합해보면, 피고 B는 위 화해권고결정으로 그 소유지분이 확정된 2013. 2. 13.에야 원고에게 소유권을 이전해줄 토지를 선택할 수 있었다고 봄이 상당하므로, 원고의 소유권이전등기청구권은 2013. 2. 13.부터 상당한 기간이 도과한 시점부터 그 소멸시효가 진행한다고 보아야 한다.

(3) 설령, 피고 B의 이 사건 각 토지에 관한 소유지분이 위 화해권고결정 이전부터 확정되어 있어 그 선택권을 행사할 수 있었다고 하더라도, 피고 B가 2010. 5. 12. 원고에게 '원고가 이 사건 매매와 관련하여 4억 원을 부담하여 412평에 관한 지분을 갖고 있고, 그 투자대로 지분을 나누어야한다'는 내용이 담긴 사실확인서의 작성을 부탁하면서 위 내용이 사실 그대로라는 취지가 담긴 서신(갑 제7호증의 5)을 보냈음은 앞서 본 바와 같고, 이는 원고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권이 있음을 인정한 것으로서 채무승인에 해당한다고 볼 수 있다.

(4) 따라서 원고의 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다는 피고 B의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

나. 금전지급 청구부분

1) 원고가 이 사건 매매 당시 피고 B에게 그 매수자금으로 466,229,270원을 지급하였는데, 피고 B가 그 중 404,992,666원만을 이 사건 매매의 부동산 매수자금으로 사용하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 그 나머지 61,236,604원을 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 B는 위 부당이득 반환채권이 시효로 소멸되었다고 주장하므로 보건대, 이 사건 매매에 따른 매매대금이 모두 지급되어 피고 B 등이 소유권이전등기를 마친 시점인 2001. 12. 20. 위 부당이득 반환채권이 성립하여 그 때로부터 원고가 반환을 구할 수 있었다고 보아야 하고, 이 사건 소는 그로부터 10년이 경과된 후 제기되었음이 기록상 분명하다. 따라서 위 채권은 시효로 소멸하였다.

3) 원고는 피고 B가 원고에게 서신 등을 보내어 채무승인으로 소멸시효가 중단되었거나 시효이익을 포기하였다고 재항변하므로 보건대, 갑 제14호증의 기재에 의하면 피고 B가 2013. 1. 29. 작성한 장부에 '2001. 10. 15. 피고 B, C, 원고하고 계산을 하고서도 원고 앞으로 더 주어야 할 돈 63,000,000원'이라고 기재되어 있는 사실은 인정되나, 이는 피고 B가 개인적으로 거래내역 등 정리를 위해서 작성한 문서에 불과하여, 위 인정사실만으로 피고 B가 원고에게 위 부당이득 반환채무를 승인한다는 의사표시를 하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 결국 피고 B에 대한 금전지급 청구부분은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구와 피고 B에 대한 금전지급청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고 B에게 소유권이전등기를 구하는 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박양준

판사손인희

판사유정희

별지