

제주지방법원 2023. 7. 19 선고 2022나12589 판결 [소유권이전등기 가등기 말소청구 등]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 최낙균

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인(유) 산우 담당변호사 임경숙

변 론 종 결 2023. 6. 14.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

제1 심판결 제주지방법원 2022. 5. 13. 선고 2021가단54615 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 제주시 C 임야 5,910㎡ 중 2분의 1 지분에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 5. 9. 접수 제41081호로 마친 소유권이전등기 및 같은 법원 등기와 2010. 3. 24. 접수 제19324호로 마친 소유권이전등기 청구권 보전을 위한 가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1981. 11. 30. 제주시 C 임야 9,603㎡ 및 D 임야 2,218㎡(이하 'D 토지'라고 한다) 중 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, E은 2002. 6. 7. 위 각 토지 중 나머지 1/2 지분에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. E은 2010. 3. 24. 피고에게 위 각 토지 중 자신의 1/2 지분에 관하여 같은 날 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

다. 제주시 C 임야 9,603㎡(이하 '이 사건 분할 전 C 토지'라고 한다)는 2010. 10. 1. C 임야 5,910㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)와 F 임야 3,693㎡(이하 '이 사건 분할 전 F 토지'라고 한다)로 분할되었다.

라. 원고와 E은 2010. 11. 5. 이 사건 토지(면적 5,910㎡)를 원고의 단독소유로 하고, 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지(면적 합계 5,910㎡(= 3,693㎡ + 2,218㎡)는 E의 단독소유로 하는 내용의 공유물분할계약(이하 '이 사건 공유물분할계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이에 따라 원고는 2010. 11. 12. 이 사건 토지 중 E의 1/2 지분에 관하여 2010. 11. 5. 공유물분할을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지를 단독으로 소유하게 되었고, E도 2010. 11. 12. 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지 중 원고의 각 1/2 지분에 관하여 2010. 11. 5. 공유물분할을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지는 E의 단독소유가 되었다.

마. 한편 E은 2010. 11. 12. D 토지에 관하여 H 앞으로 2010. 11. 10. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 분할 전 F 토지에 관하여 H 앞으로 261/3693 지분에 관하여, I 앞으로 826/3693 지분에 관하여, J 앞으로 2606/3693 지분에 관하여 각 2010. 11. 10. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이후 J는 2010. 11. 26. H에게 이 사건 분할 전 F 토지 중 자신의 2606/3693 지분에 관하여 2010. 11. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 한편 이 사건 분할 전 F 토지는 2010. 12. 1. F 임야 493㎡, K 임야 1,672㎡, L 임야 1,528㎡로

분할되었다.

사. 그 후 I는 2012. 5. 25. H에게 이 사건 분할 전 F 토지에서 분할된 F 토지, K 토지, L 토지 중 자신의 826/3693 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이에 따라 H은 2012. 5. 25. 이 사건 분할 전 F 토지에서 분할된 F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지를 단독 소유하게 되었다.

아. 한편 피고는 E의 사망 후 M 등 E의 상속인들을 상대로 하여 수원지방법원 성남지원 2018가단237779호로 이 사건 가등기에 기한 본등기의 이행을 구하는 소를 제기하여 2019. 3. 7. 'M 등 E의 상속인들은 피고에게 이 사건 분할 전 C 토지(임야 9,603㎡)에서 분할된 이 사건 토지, F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지 중 각 상속지분에 관하여 이 사건 가등기에 기하여 2010. 3. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 내용의 승소판결(자백간주와 공시송달에 의한 판결)을 받았고(위 사건을 이하 '선행사건'이라고 한다), 2019. 5. 9. 위 승소판결에 기하여 이 사건 토지, F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지 중 E의 1/2 지분에 관하여 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마쳤다.

자. 피고가 위와 같이 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마침에 따라 이 사건 토지 중 E의 1/2 지분에 관하여 E으로부터 원고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기와 이 사건 분할 전 F 토지에서 분할된 F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지 중 E의 1/2 지분으로부터 H 앞으로 마쳐진 소유권이전등기(J와 I를 거쳐 H 앞으로 마쳐진 부분을 포함한다)가 모두 직권으로 말소되었다. 이에 따라 현재 원고와 피고가 이 사건 토지의 각 1/2 지분을 소유하고 있고, H과 피고가 이 사건 분할 전 F 토지에서 분할된 F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지의 각 1/2 지분을 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제7호증의 5의 각 기재 및 영상, 변 론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

① 원고와 E은 이 사건 분할 전 C 토지 및 D 토지{전체면적 11,821㎡(=이 사건 분할 전 C 토지 9,603㎡ + D 토지 2,218㎡)}를 각 1/2 지분씩 공유하던 중 이 사건 분할 전 C 토지 중 3,693㎡를 분할한 후 원고가 이 사건 토지 5,910㎡를, E이 분할된 이 사건 분할 전 F 토지 3,693㎡와 D 토지(전체면적 5,911㎡)를 각 단독으로 소유하기로 하는 이 사건 공유물분할계약을 체결하였다.

② 피고도 이 사건 공유물분할계약 당시 E이 공유물분할에 따라 단독으로 소유하게 되는 토지를 매수하기로 함께 협의하였고, 다만 공유물분할에 소요되는 시간 등을 고려하여 피고가 E의 소유 지분에 가등기를 마쳐두되 이 사건 공유물분할계약에 따른 분할 및 등기절차가 모두 완료되면 이 사건 가등기를 말소하여 주기로 약정하였다.

③ 이후 이 사건 공유물분할계약에 따른 토지 분할 및 원고와 E 명의의 각 소유권이전등기절차가 완료되었으므로 피고는 위 가등기 말소 약정에 따라 이 사건 가등기를 말소하여야 한다. 가사 그와 같은 내용의 약정이 인정되지 않는다고 하더라도, 피고는 이 사건 공유물분할계약에 따라 E이 단독으로 소유하게 될 토지를 매수하고 그 소유권이전을 위하여 이 사건 가등기를 설정한 것이므로, 이 사건 공유물분할계약에 따라 이 사건 분할 전 F 토지에서 분할된 F 토지, K 토지, L 토지와 D 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 E 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 이상 이 사건 가등기는 E의 지분을 확보하려는 목적을 달성하였으므로 원인무효이고, 이에 기하여 마쳐진 본등기 역시 무효이므로 이 사건 가등기와 본등기는 모두 말소되어야 할 것이다.

3. 판단

앞서 본 기초사실, 제1심 증인 G의 증언, 당심 증인 M의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 공유물분할계약에 따른 분할 및 등기절차가 완료되면 이 사건 가등기를 말소하여 주기로 약정하였거나, 이 사건 가등기가 E의 지분을 매수하고 그 소유권이전을 확보하려는 목적을 달성하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 분할 전 C 토지와 D 토지에 관하여 2010. 3. 24. 이 사건 가등기가 마쳐진 후 2010. 11. 5. 원고와 E 사이에 이 사건 공유물분할계약이 체결되었는바, 원고는 이 사건 공유물분할계약 체결 당시 등기사항전부증명서를 확인하여 이 사건 가등기가 마쳐진 사실을 충분히 알았을 것으로 보인다. 원고는 피고도 이 사건 공유물분할계약에 참여하였고 분할 및 등기절차가 완료되면 이 사건 가등기를 말소하여 주기로 약속하였다고 주장하나, 피고는 이 사건 공유물분할계약의 당사자가 아님은 물론 이 사건 공유물분할계약서에 어디에도 피고가 마친 이 사건 가등기의 후속 처리에 관한 내용이 기재된 바 없으며, 피고가 이 사건 공유물분할계약 협의에 참여하였다고 볼 뚜렷한 증거도 없다. 원고로서는 이

사건 가등기에 기한 본등기가 마쳐짐으로써 이 사건 토지 중 E의 지분에 관한 소유권을 취득할 수 없게 될 위험이 남아있음에도 이 사건 가등기 말소에 관하여 E 또는 피고와 사이에 별다른 처분문서를 작성하지도 않았다.

② 이 사건 분할 전 C 토지 및 D 토지에 관한 E의 각 1/2 지분을 피고에게 매도하기로 하고 이 사건 가등기를 마쳐준 것은 실질적으로 E의 아들인 M에 의하여 이루어진 것으로 보이고, 이 사건 공유물분할계약서 작성 및 그에 따른 등기절차는 M과 친구 사이로서 원고와 E 모두를 대리한 N에 의하여 이루어진 것으로 보인다. E은 이 사건 공유물분할계약에 따라 이 사건 분할 전 C 토지를 분할하고 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지 중 원고의 1/2지분을 이전받아 위 토지에 관한 단독소유권을 취득한 날인 2010. 11. 12. 이 사건 분할 전 C 토지에서 분할된 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지에 관하여 N의 처인 H과 J, I 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이에 피고는 E으로부터 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지에 관한 소유권이전등기를 경로받지 못함에 따라 이 사건 가등기에 기하여 본등기를 마침으로써 이 사건 토지, F 토지, K 토지, L 토지 및 D 토지(즉 이 사건 분할 전 C 토지 및 D 토지)에 관한 1/2 지분을 취득하게 되었다(즉 이 사건 가등기에 기한 본등기에 의하여 피고가 비로소 취득한 지분은 원고가 주장하는 바와 같이 피고가 매수하기로 한 E의 1/2 지분이다). 사정이 이와 같다면 이 사건 가등기는 이 사건 공유물분할계약에 따른 분할 및 등기절차의 완료만으로 원고가 주장하는 바와 같은 목적을 달성하였다고 보기 어렵고, 결국 본등기를 마침으로써 그 목적이 달성되었다고 할 것이다.

③ E의 아들인 M은 선행사건의 소장을 받고도 답변서를 제출하지 아니하여 자백간주로 패소판결을 받았는바, 이와 같은 사정과 당심에서의 그 증언에 비추어 보면, M은 E이 소유하는 이 사건 분할 전 C 토지 및 D 토지의 1/2 지분을 피고에게 매도하고도 N를 통하여 원고로부터 이전받은 지분을 포함하여 이 사건 분할 전 F 토지 및 D 토지의 소유권을 H 등에게 이전한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김광섭, 판사 이승현, 판사 고은솔