

서울중앙지방법원 2020. 6. 25 선고 2019가합507365 판결 [지분소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

원고들 소송대리인 법무법인 리츠

담당변호사 황수연

피고 1. L

2. M

3. N

4. O

5. P

6. Q

7. R

8. S

9. T

10. U

변론 종결 2020. 5. 28.

판결 선고 2020. 6. 25.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

서울 성북구 V 대 517m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중, 피고 L는 원고 A에게 80/639 지분에 관하여 1996. 12. 24. 취득시효완성을, 피고 M은 원고 B에게 35.3/639 지분에 관하여 2008. 5. 16. 취득시효완성을, 피고 N은 원고 C에게 35/639 지분에 관하여 2003. 6. 1. 취득시효완성을, 피고 O은 원고 D에게 58/639 지분에 관하여 2009. 3. 20. 취득시효완성을, 피고 P는 원고 E에게 24/639 지분에 관하여 2016. 4. 23. 취득시효완성을, 피고 Q은 원고 F에게 12/639 지분에 관하여 2000. 7. 3. 취득시효완성을, 피고 R는 원고 G에게 26/639 지분에 관하여 2008. 8. 31. 취득시효완성을, 피고 S는 원고 H에게 16.5/639 지분에 관하여 2015. 11. 1. 취득시효완성을, 피고 T은 원고 I에게 20.2/639 지분에 관하여 2007. 10. 3. 취득시효완성을, 피고 U은 원고 J에게 66.6/639 지분에 관하여 1998. 8. 28. 취득시효완성을, 피고 U은 원고 K에게 51.4/639 지분에 관하여 1983. 2. 10. 취득시효완성을 각 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이와 선택적으로, 이 사건 토지 중, 피고 L는 원고 A에게 80/639 지분에 관하여 1976. 12. 24. 매매를, 피고 M은 원고 B에게 35.3/639 지분에 관하여 2012. 12. 13. 증여를, 피고 N은 원고

C에게 35/639 지분에 관하여 2003. 6. 10. 매매를, 피고 O은 원고 D에게 58/639 지분에 관하여 2002. 6. 26. 상속을, 피고 P는 원고 E에게 24/639 지분에 관하여 2018. 3. 24. 매매를, 피고 Q은 원고 F에게 12/639 지분에 관하여 2000. 7. 18. 상속을, 피고 R는 원고 G에게 26/639 지분에 관하여 1988. 8. 31. 매매를, 피고 S는 원고 H에게 16.5/639 지분에 관하여 2018. 8. 27. 매매를, 피고 T은 원고 I에게 20.2/639 지분에 관하여 2017. 2. 28. 매매를, 피고 U은 원고 J에게 66.6/639 지분에 관하여 2017. 12. 26. 매매를, 피고 U은 원고 K에게 51.4/639 지분에 관하여 1963. 2. 10. 매매를 각 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 이 사건 토지의 지분을 소유한 등기명의인 내지 그 상속인 중 일부이고, 원고들은 이 사건 토지에 인접한 서울 성북구 W 대 1,302.5m², X 대 177.5m², Y 대 155m², Z 대 72.7m²(상세한 위치는 별지 도면 표시와 같다. 이하 위 4필지를 합하여 '이 사건 인근 토지'라 한다)의 지분 소유권자 중 일부이다.

나. 이 사건 토지에는 접수년월일, 접수번호, 등기원인과 일자가 불명인 AA 명의의 소유권보존의 멸실회복등기가 마쳐졌고, 이 사건 인근 토지에는 1953. 3. 31. 주식회사 AB의 1949. 9. 20.자 근저당권설정계약에 기한 대위신청을 원인으로 하는 AA 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 토지 및 인근 토지(이하 '이 사건 각 토지'로 통칭한다)는 1957. 4. 1.자 일부 매매를 원인으로 1957. 10. 5. AC 명의로 110/639 지분에 관한 이전등기1)가 마쳐진 것을 시작으로 1961. 3. 20.자 공유지분매매를 원인으로 1961. 6. 10. 피고 L 앞으로 80/639 지분에 관한 이전등기2)가 마쳐질 때까지 공유지분이전등기 내용이 일치하였고, 위 기간 중 R를 제외한 나머지 피고들과 소외 망 AD(이하 '피고 L 등'으로 통칭한다)도 이 사건 각 토지에 관하여 동일한 내용의 지분이전등기를 마쳤다.

라. 그런데 이 사건 인근 토지는 이후로도 모든 공유지분에 관하여 순차로 지분이전등기가 이루어졌고, 현재 원고들 명의의 청구취지 기재3) 각 공유지분등기가 마쳐진 상태이다. 반면, 이 사건 토지는 위 AC 명의의 110/639 지분이 AE4) , AF5) , AG6) 에게 각각 36.66/639, 36.67/639, 36.67/639 지분으로 분할 이전된 후 이들 지분에 한하여 순차로 지분이전등기가 이루어졌고, 그 밖에 이 사건 토지 중 피고 L 등의 지분에 관하여는 1961. 6. 10. 이후 지분이전등기가 이루어지지 않고 있다.

[인정근거]

- 피고 R: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)
- 나머지 피고들 : 갑 제11, 12, 32, 33, 34호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 토지는 이 사건 인근 토지 및 그 지상 주택과 함께 거래되어 왔고, 전체 토지 면적 중 매매 대상 면적이 차지하는 비율대로 공유지분을 이전하는 방식의 등기가 이루어졌으며, 원고들도 이와 같은 거래를 통해 피고 L 등으로부터 이 사건 각 토지를 전전 매수하거나 증여·상속받았는데, 이 사건 토지에 관하여는 1961년 이후로 이전등기가 누락되었다.

또한 원고들은 이 사건 토지를 20년간 소유의 의사로 공언·평온하게 점유함으로써 민법 제245조 제1항에 의하여 그 공유지분을 시효취득하였다.

따라서 이 사건 토지의 공유지분 등기명의인인 피고들(R 제외)과 망 AD의 상속인인 피고 R는 원고들에게, 청구취지의 해당 기재 취득시효완성 또는 매매 등을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 매매 등을 원인으로 한 소유권이전등기청구에 관한 판단

1) K을 제외한 나머지 원고들의 청구에 관한 판단 부동산이 전전 양도된 경우에 중간생략등기의 합의가 없는 한 그 최종 양수인은 최초 양도인에 대하여 직접 자기 명의로의 소유권이전등기를 청구할 수 없고, 부동산의 양도계약이 순차 이루어져 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초

양도인에게 직접 그 소유권이전등기청구권을 행사하기 위하여는 관계 당사자 전원의 의사합치, 즉 중간생략등기에 대한 최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기 생략의 합의가 있었음이 요구되므로, 비록 최종 양수인이 중간자로부터 소유권이전등기청구권을 양도받았다 하더라도 최초 양도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 최종 양수인은 최초 양도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차 이행을 청구할 수 없다(대법원 1995. 8. 22. 선고 95다15575 판결, 1983. 12. 13. 선고 83다카881 판결 등 참조).

K를 제외한 나머지 원고들의 주장은 이 사건 토지를 전전매수하였다는 것인데, 직접 자기 명의로의 소유권이전등기를 청구하기 위한 전제로서 피고 L 등 및 중간매수인들과 사이에 중간생략등기에 관한 의사합치가 있었다는 점에 대한 주장·입증이 없는 이상, 위 원고들의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 원고 K의 청구에 관한 판단 가) 갑 제12호증의 2의 기재에 의하면 원고 K이 1963. 2. 10. 피고 U으로부터 이 사건 인근 토지의 51.4/639 지분을 매수하여 1964. 1. 8. 공유지분이전등기를 마치고, 1964. 1. 11. 그 중 W 지상 목조 와즙 주택 AH호에 관하여 소유권보존등기를 마친 사실은 인정된다.

나) 그러나 다른 한편, 갑 제12호증의 1, 2, 제14 내지 16, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

○ 피고 U은 1957. 1. 1. AA로부터 이 사건 각 토지 중 280.5/639 지분을 매수하고 1958. 10. 2. 지분이전등기를 마쳤다가, 그 중 26/639, 35/639 지분을 1961. 1. 5. 각 망 AD과 N에게 분할 매도하고 1961. 1. 13. 지분이전등기를 마쳐준 바 있다. 그 후 피고 U은 이 사건 인근 토지에 관하여 1963. 10. 1. AI에게 66.6/639 지분을 매도하고 1963. 10. 22. 지분이전등기를 마쳐주었으며, 1963. 2. 10. 원고 K에게 51.4/639 지분을 매도하고 1964. 1. 8. 지분이전등기를 마쳐주었으며, 1965. 3. 30. AJ에게 47.6/639 지분을 매도하고 1965. 4. 10. 지분이전등기를 마쳐주었으며, 1965. 8. 10. AK에게 31/639 지분을 매도하고 1965. 8. 27. 지분이전등기를 마쳐주었다.

○ AC은 1960. 8. 6. 이 사건 각 토지의 공유지분(110/639) 중 73.33/639지분을 AE, AF에게

분할하여 매도하였는데, 이 사건 인근 토지 중 나머지 36.67/639 지분에 관하여는 1962. 8. 4. AL
앞으로 1962. 4. 20. 매매를 원인으로 한 지분이전등기를, 이 사건 토지 중 36.67./639 지분에
관하여는 1975. 11. 21. AG 앞으로 같은 날 매매를 원인으로 한 지분이전등기를 각 마쳐주었다.

○ 피고 T은 1960. 10. 2. AA로부터 이 사건 각 토지 중 20.2/639 지분을 매수하고 1960. 11. 7.
지분이전등기를 마쳤으나, 그 중 이 사건 토지에 관하여만 1960. 12. 3. 주식회사 AM 앞으로
채권최고액 195,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 이 사건 인근 토지는 1967. 7. 10.
AN에게 앞으로 매매를 원인으로 한 지분이전등기를 마쳐주었다.

○ AO은 1979. 4. 17. 이 사건 각 토지 중 36.67/639 지분에 관한 지분이전등기를 경로하였으나,
그 중 W와 이 사건 토지 지분에 관하여만 1990. 6. 12. AP 앞으로 매매를 원인으로 한
지분이전등기를 마쳐 주었다.

○ AQ는 1997. 3. 24. AP가 매수한 위 각 토지 지분을 경락받은 후 이 사건 토지 지분은 2004. 4.
23. AR에게, 이 사건 인근 토지 지분은 2004. 5. 25. AS에게 각 매도하여 그들 명의의
지분이전등기가 경로되었다.

○ AT은 1987. 10. 3. 이 사건 인근 토지의 20.2/639 지분을 위와 같이 피고 T, AN을 거쳐
전전매수한 AU으로부터 상속받았는데, 1999. 2. 2. 그 중 W에 관하여만 그 지상 AV호 건물과 함께
AW 앞으로 채권최고액 30,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다) 위 인정사실에다가 갑 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은
사정들, 즉 ① 이 사건 토지와 인근 토지는 분리 처분된 내역이 다수 확인되므로 일괄 거래되어 온
것이라고 단정할 수 없는 점, ② 이 사건 토지상에는 3채의 주택이, 이 사건 인근 토지상에는 12채의
주택이 건축되어 있는 점에 비추어 보면 이 사건 토지는 그 지상의 주택의 부지로 이용되면서 위
주택과 일체로 거래되어 왔을 가능성을 배제할 수 없는 점(원고들은 변론종결일 현재까지 이 사건
토지 및 이 사건 인근 토지상에 건축된 주택의 건축물대장을 제출하지 아니하고 있다) 등에 비추어
보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고 K이 피고 U과 이 사건 인근 토지 및 그 지상의 주택에 관한
매매계약을 체결하면서 이 사건 토지의 공유지분까지 매매의 대상으로 삼았다고 인정하기 부족하고,
그 밖에 이를 인정할 증거가 없다.

라) 원고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구에 관한 판단

1) 갑 제20 내지 30호증의 각 기재에 의하면 원고들이 이 사건 인근 토지상의 해당 주택을 소유하면서 그 부지로서 이 사건 인근 토지를 점유하고 있는 사실은 인정된다.

2) 그러나 다른 한편, 앞서 인정한 사실에다가 갑 제22호증의 2, 제23호증의 3, 제25호증의 2, 제27호증의 2, 제28호증의 2, 제29호증의 4, 제30호증의 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 그 지상에 건축된 주택 3채의 부지로 이용되고 있는 것으로 보이는 점, ② 원고들은 이 사건 인근 토지상의 주택 소유자들이 이 사건 토지 전체를 공유하면서 특정 필지를 사용하는 방식으로 매매가 이루어졌다고 주장하면서도, 원고들이 실질적으로 점유하고 있는 부분을 특정하지 못하고 있을 뿐만 아니라 그 점유의 객관적인 징표에 대해서도 아무런 주장·입증을 하지 못하고 있는 점, ③ 원고들은 이 사건 토지의 공유지분권을 시효취득하였다고 주장하면서도 피고들을 상대로 각 공유지분 비율에 따른 이전등기를 구하는 것이 아니라 원고들마다 특정 피고의 공유지분을 승계취득하였음을 전제로 등기이전을 구하고 있는 점, ④ 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지가 이 사건 인근 토지 및 그 지상 건물과 일괄 거래되어 왔다고 단정할 수 없고, 오히려 이 사건 토지는 그 지상의 주택의 부지로 이용되면서 위 주택과 일체로 거래되어 왔을 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고들의 주장 및 앞서 인정한 사실만으로는 원고들이 이 사건 토지를 소유의 의사로 공연·평온하게 점유하여 왔다고 인정하기 부족하다.

3) 원고들의 위 주장 역시 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박석근

판사김경윤

판사김현영

별지