

[서식 예] 소유권이전등기청구의 소(구분소유적 공유임야, 명의신탁해지)

소 장

- 원 고 ○○○ (주민등록번호)
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
- 피 고 1. ◇①◇ (주민등록번호)
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
2. ◇②◇ (주민등록번호)
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 등기부상 주소 ○○시 ○○구 ○○길 ○○
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
3. ◇③◇ (주민등록번호)
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
4. ◇④◇ (주민등록번호)
 ○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
5. ◇⑤◇ (주민등록번호 또는 한자)
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
 전화·휴대폰번호:
 팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:
6. ◇⑥◇ (주민등록번호 또는 한자)
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호:
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

소유권이전등기청구의 소

청 구 취 지

1. 원고에게, ○○ ○○군 ○○○리 산 278의 2 임야 729㎡ 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내부분 493.7㎡에 관하여, 피고 ◇①◇는 300/49980 지분에 관하여, 피고 ◇②◇, 피고 ◇③◇, 피고 ◇④◇, 피고 ◇⑤◇, 피고 ◇⑥◇는 각 49510/49980 중 1/5 지분에 관하여 각 1998. 12. 22. 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들의 부담으로 한다.
라는 재판을 구합니다.

청 구 원 인

1. 이 사건 토지의 소유권변동 및 분필의 과정
○○ ○○군 ○○○리 산 278번지 임야 165,223㎡는 원래 소외 ●●●의 소유였습니다.
한편, 원고는 소외 ●●●로부터 1977. 1. 19. 위 토지 중 지금의 278의 2에 해당하는 토지일부의 특정부분을 매수하면서 다만 등기상으로는 공유지분을 이전받는 것처럼 하여 등기를 마쳤으며, 그 뒤 소외 ●①●, ●②●, ●③●, ●④● 및 피고 ◇②◇는 1978. 3. 10. 소외 ●●●로부터 ○○○리 산 278번지 임야 165,223㎡ 중 원고에게 매도한 부분을 제외한 나머지 토지를 매수하고 각 지분을 균등하게 하여 공유자로 등기를 하였습니다.
또한, 소외 ◆◆◆는 1984. 10. 2. 원고를 제외한 5인의 공유자(소외 ●①●, ●②●, ●③●, ●④● 및 피고 ◇②◇)로부터 지금의 ○○○리 산 278의 3에 해당하는 토지일부의 특정부분을 매수하면서 공유지분을 300/49980으로 하여 등기를 마쳤고, 피고 ◇①◇는 소외 ◆◆◆으로부터 위 특정부분을 매수하면서 다만 등기는 소외 ◆◆◆의 공유지분을 그대로 넘겨받는 것으로 되었습니다.
그리하여 원고와 피고 ◇①◇는 자신들이 매수한 특정부분에 대한 등기를 정리

하기 위하여 나머지 공유자들과 1996. 12.경 등기를 정리하기로 합의를 하
니다. 그러나, 공유자들 중 소외 ●④●가 세금을 체납함으로써 그 지분에
여 압류가 되는 바람에 등기정리가 미루어지고 말았습니다.

그러던 중 국방부에서 ○○○리 산 278번지 중 일부를 수용하면서 그 지번을
278의 1로 하였고, 원고와 피고 ◇①◇의 등기를 정리하기 위하여 1998. 12. 22.
경 나머지 산 278번지를 산 278의 2, 산 278의 3, 산 278의 4로 분할하였습니다.
한편, 위 공유자들의 지분 중 소외 ●①●의 지분은 피고 ◇③◇에게, 소외 ●
②●의 지분은 피고 ◇④◇에게, 소외 ●①●의 지분은 피고 ◇⑤◇에게 각
이전되어 현재 공유자로 되어 있으며, 피고 ◇⑥◇는 1999. 4. 29. 공매된 소외
●④●의 지분을 매수하여 공유자로 등재되어 있습니다.

2. 구분소유적 공유와 명의신탁의 해지

위에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 토지의 매수당시 원래 소유자인 소외 ●●●
로부터 현재의 ○○○리 산 278의 2 중 일부분을 특정해서 매수하고, 그 후부터
현재까지 그 지상에 축사를 짓고 나머지 부분을 밭으로 사용하고 있습니다. 그
후에 공유자가 된 피고들도 이를 모두 인정하고 있었습니다.

결국, 원고의 등기는 편의상 공유지분으로 소유권이전등기가 되어 있었을 뿐이
고 실제로 원고의 지분소유권이전등기는 특정하여 소유하고 있는 부분에 관한
소위 상호명의신탁관계를 나타내는데 불과한 것이었습니다.

그리하여, 원고는 자신이 특정해서 소유하고 있는 부분에 대하여 등기를 정리하기
위하여(이는 피고 ◇①◇도 동일한 사정이었습니다.) 1996. 12. 2. 경 다른 공유자
전원에 대하여 명의신탁을 해지한다는 의사를 표시하고(실제로는 어려운 명의
신탁해지라는 용어를 쓴 것이 아니라 특정부분에 대하여 원고 단독명의로 등기
하는데 다른 공유자들이 동의를 해 준 것입니다.) ○○○리 산 278의 3 중 원고
가 점유하고 있는 특정부분에 대하여 단독등기를 하기로 다른 모든 공유자들과
합의를 하였습니다.

설령, 명의신탁해지의 의사표시가 인정되지 않는다고 하더라도 이 사건 각 소장
부분의 송달로서 각 피고들에 대한 의사표시를 갈음하는 바입니다.

그러던 중, 공유자 중 소외 ●④●의 지분이 압류되어 단독등기가 지연되고 있
었는데 1998. 12.경 우선적으로 ○○○리 산 278번지를 산 278의 2 내지 4로 분
할하여 놓고 문제가 해결되기를 기다렸습니다.

피고 ◇⑥◇을 제외한 모든 피고들은 원고 명의의 단독등기에 전부 동의하여
단독등기를 위한 측량까지 마쳐둔 상태에 있는데, 1999. 4.경 소외 ●④●의 지
분을 공매절차에서 매수한 피고 ◇⑥◇는 명의신탁해지를 원인으로 한 원고의
단독등기를 거부하고 있습니다.

그런데 경락에 의한 소유권취득은 성질상 승계취득이므로 하나의 토지 중 부분에 대한 구분소유적 공유관계를 표상하는 공유지분등기에 근저당권이 된 후 그 근저당권 실행에 의하여 위 공유지분을 취득한 경락인은 구분소유적 공유지분을 그대로 취득한다는 판례(대법원 2001. 6. 15.자 2000마2633 결정, 1991. 8. 27. 선고 91다3703 판결)에 비추어 원고는 피고 ◇⑥◇에게 구분소유적 공유임을 주장할 수 있다고 할 것입니다.

3. 각 공유자의 지분관계

이 사건 토지의 등기부 및 공유지연명부에 나타나 있는 것처럼 원고는 170/49980의 지분을, 피고 ◇①◇는 300/49980의 지분을, 나머지 피고들은 각 49510/49980중 1/5지분을 가지고 있음은 명백합니다. 원고와 피고 ◇①◇의 공유지분이 다른 피고들과는 달리 특정되어 있음에 비추어 보아도 이 사건 등기가 구분소유적 공유라는 것을 추측할 수 있습니다.

한편, 원고가 이전 받으려는 토지의 면적이 493.7㎡인데, 이는 원래 모변지인 산278의 면적인 165,223㎡에서 수용된 20,057㎡를 제외하면 145,166㎡가 되는데 여기에다 원고의 공유지분인 170/49980을 곱하면 위 면적에 해당됩니다.

4. 결론

결국, 이 사건은 원고가 특정부분을 매수하여 소유하고 있음을 다른 모든 공유자들이 인정하고 있는 바인데, 그 중 한사람인 ●④●의 공유지분을 공매절차에서 매수한 피고 ◇⑥◇만이 이를 거부하고 있는 것입니다.

그렇다면 원고가 특정하여 매수하여 점유하고 있는 ○○ ○○군 ○○○리 산 278의 2 임야 729㎡ 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내부분 493.7㎡에 대한 피고들 명의의 위 각 지분이전등기는 원고에 대한 관계에서 그 각 지분에 관한 등기명의를 수탁받은 것이라 할 것이므로 피고들은 원고에게 위 토지 중 피고들 명의의 각 지분에 관하여 1996. 12. 2.경 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로, 이 사건 청구에 이르게 되었습니다.

입 증 방 법

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1. 갑 제1호증의 1 내지 5 | 각 부동산등기사항증명서 |
| 1. 갑 제2호증의 1 내지 5 | 각 임야대장 |
| 1. 갑 제3호증의 1 내지 4 | 각 공유지연명부 |
| 1. 갑 제4호증 | 건축물대장 |
| 1. 갑 제5호증 | 임야도등본 |

1. 갑 제6호증

측량성과도

첨 부 서 류

- | | |
|------------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 공시지가확인원 | 1통 |
| 1. 소장부분 | 6통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

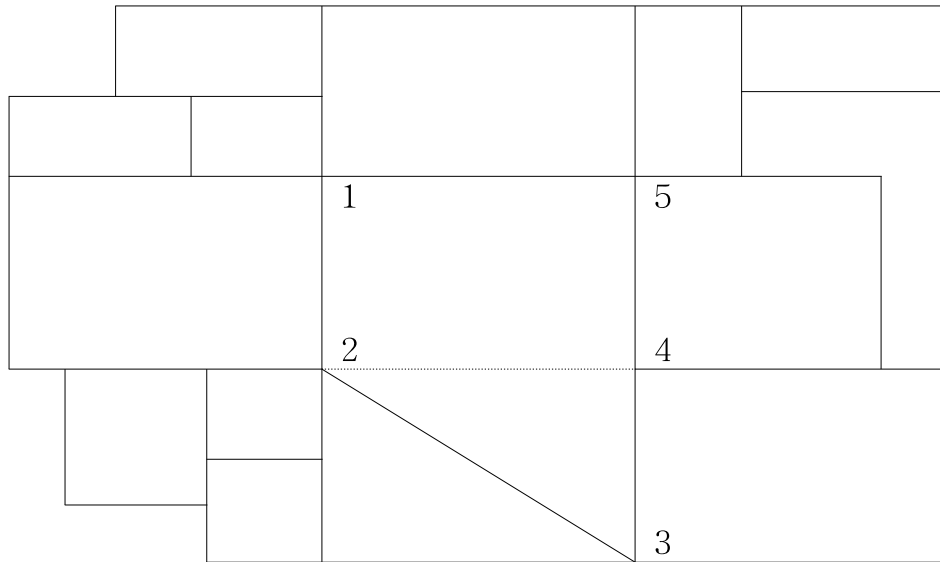
○○지방법원 ○○지원 귀중

[별 지]



도 면

(○○ ○○군 ○○○리 산 278의 2 임야 729m²)



관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효 기간	○○년(☞소멸시효일람표) ※ 아래(2)참조
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비용	<ul style="list-style-type: none"> · 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(3)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표) 		
불복절차 및 기간	<ul style="list-style-type: none"> · 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항) 		
기타	<ul style="list-style-type: none"> · 공유물분할은 협의분할을 원칙으로 하고 협의가 성립되지 아니한 때에는 재판상 분할을 청구할 수 있으므로, 공유자 사이에 이미 분할에 관한 협의가 성립된 경우에는 일부 공유자가 분할에 따른 이전등기에 협조하지 않거나 분할에 관하여 다툼이 있더라도 그 분할된 부분에 대한 소유권이전등기를 청구하든지 소유권확인을 구함은 별문제이나 또 다시 소로써 그 분할을 청구하거나 이미 제기한 공유물분할의 소를 유지함은 허용되지 않음(대법원 1995. 1. 12. 선고 94다30348, 94다3 판결). · 공유자 사이에 공유물을 분할하기로 약정하고 그 때부터 자신의 소유로 분할된 각 부분을 특정하여 점유·사용하여 온 경우, 공유자들의 소유형태는 구분소유적 공유관계라 할 것이므로, 그 중 1인이 특정하여 소유하고 있는 부분에 관한 다른 공유자 명의의 지분소유권이전등기는 명의신탁등기임(대법원 1997. 3. 28. 선고 96다56139 판결). · 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기한 이른바 상호명의신탁등기는 부동산실권리자명의등기에관한법률이 금지하는 명의신탁등기가 아니므로(같은 법률 제2조 제1호 (나)목 참조), 이 경우에는 위 법률 제11조가 정하는 유예기간에 상관없이 상호명의신탁해지를 원인으로 하여 공유지분에 대한 소유권이전등기를 신청할 수 있으며, 이는 판결에 의하지 아니하고 당사자가 공동으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에도 마찬가지임(2000. 7. 19. 등기 3402-506 질의회답). · 1필의 토지 중 특정된 일부에 관하여 매매 등을 원인으로 그 소유권이전등기를 구하는 민사소송에 있어 그 판결주문은 1필의 토지 중 원고가 매수한 부분을 측량 등의 방법으로 특정하고, 그 특정된 부분에 관하여 위 매매 등을 등기원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 피고에게 명하면 족하고, 그 매수부분을 1필의 토지에서 분할하라는 문언은 그 특정매수부분의 권리변동에 관한 실체관계와는 관계없이 순전히 절차적인 것에 불과하므로 그 민사판결 주문에서 “분할하여”라는 문언을 누락시켰다 하여도 이는 판결경정 사유라고 할 수 없음(대법원 1984. 8. 17.자 84그44 결정). 		

※ (1) 관할

1. 소(訴)는 피고의 보통재판적(普通裁判籍)이 있는 곳의 법원의 관할에 속하고, 사

람의 보통재판적은 그의 주소에 따라 정하여지나, 대한민국에 주소가 없
주소를 알 수 없는 경우에는 거소에 따라 정하고, 거소가 일정하지 아니
나 거소도 알 수 없으면 마지막 주소에 따라 정하여짐.

2. 부동산에 관한 소를 제기하는 경우에는 부동산이 있는 곳의 법원에 제기할 수 있음.
3. 등기·등록에 관한 소를 제기하는 경우에는 등기 또는 등록할 공공기관이 있는 곳의 법원에 제기할 수 있음.
4. 따라서 위 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 부동산이 있는 곳의 관할 법원 또는 등기소가 있는 곳의 법원에 소를 제기할 수 있음.

※ (2) 소멸시효

부동산의 소유자 명의를 신탁한 자는 특별한 사정이 없는 한 언제든지 명의 신탁을 해지하고 소유권에 기하여 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있는 것으로서, 이와 같은 등기청구권은 소멸면시효의 대상이 되지 않는다.(대법원 1991.11.26. 선고 91다34387 판결).

※ (3) 인 지

소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첩부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드 등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이상일 경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).