**의뢰인은 7명의 토지 공유지분권자중의 한명인 B씨입니다.**

**1. 현재상황**

 7명이 공유지분(각각의 구획은 설정되어 있지않고 지분만 등기부상에 표시)으로 되어 있는 토지를 건설업을 하고 있는 매수인과 매매계약을 체결했고,

 2차례 걸쳐 계약금(약10%)을 받았고 매도인 명의(공유자전원 동의서작성)로 지차체에 개발허가행위를 진행하고 있으며 (1차계약금은 A씨와 2차계약금은 B씨가 나눠서 수령)

계약서에는 개발허가행위 득한 후 매수인에게 잔금을 받기로 되어 있음

 토지매매와 개발허가신청까지 동의한 토지 공유자중 한 사람(A씨)이 등기부상의 지분에 의해 매매대금을 배분하는것에 이의를 제기하며 추가로 금액을 요구하고 있으며 요구를 들어주지 않으면 소유권이전 등기에 협조하지 않겠다고 하고 있음

 A씨를 제외한 다른 공유자 전원은 등기부상의 지분에 의한 배분에 찬성하고 있음

 A씨는 1차 계약금을 수령한 당사자이고 계약당시 수령한 계약금으로 이미 등기부상 지분액을 모두 수령한 상태임

 매수인(건설업자)은 매매계약을 한 토지에 측량 및 건축설계비용, 개발허가행위에 따른 비용을 많이 지출했기에 때문에 개발허가 행위를 득한 후 차질없이 공사를 진행하기를 원하고 있음

 또한 매수인을 계약해지 보다는 매수가 원할하게 진행하되기를 원하고 있음

**2. 질의사항**

 **가. A씨와 매각대금 배분에 대한 합의가 이루어지지 않을 경우에 소유권이전 등기를 강제할 수 있는 방법이 있는지?**

 - 매매계약체결시 모든 지분권자의 구두동의를 받았으나 계약체결 시 지분권자 모두가 날인한게 아니고 A씨가 대표로 인감을 날인했한 상태이고 1차 계약금은 A씨 통장으로 수령했으며 A씨는 이미 등기부상 지분 금액을 초과 수령한 상태임

 **나. 개발허가행위를 득한 경우 A씨의 방해없이 공사를 할 수 있는지?**

 **다. 매수인이 소유권이전이 불가함을 이유로 계약해지를 요청하고 손해배상을 청구 할 경우 공유자가 연대책임을 져야하는지 아님 소유권이전을 방해한 A씨의 단독책임인지?**

 - A씨를 제외한 다른 지분권자는 지분에 따른 매각대금 배분에 동의하고 있으며 계약서상에 연대책임의 조항은 없음