

수원지방법원 2022. 1. 13 선고 2021가단544016 판결 [지분소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이시훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한)명천

담당변호사 홍정모

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 14.1253/400.5 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 현재의 소유관계

- 1) 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 하고, 개별 토지를 지칭할 때는 '제1토지', '제2토지'라 한다) 위에는 41개의 전유부분으로 구성된 집합건물(이하 'C'라 한다)이 건축되어 있다.
- 2) 원고는 C의 전유부분인 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 'D호'라 한다)의 소유자이다.
- 3) 피고는 2015. 12. 30. 제1토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, E는 2010. 7. 9.까지 제2토지에 관하여 E 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C의 신축 및 전유부분에 관한 보존등기의 경료

- 1) 이 사건 토지의 소유자인 피고와 E는 2009. 7. 10. C 신축을 위한 건축허가를 받아 2009. 11. 11. 착공을 하여 그 신축공사를 완료한 다음 2010. 10. 15. C에 대하여 사용승인을 받았다.
- 2) 피고와 E는 2010. 10. 21. C의 전유부분에 관하여 대지권등기 없이 소유권보존등기를 마쳤다.

다. D호에 관한 분양계약의 체결 등

- 1) 피고들은 2010. 10. 20. F와 사이에, 피고들이 F에게 D호(대지지분 29.15㎡ 포함)를 분양대금 470,875,500원으로 정하여 분양하되, 위 분양대금을 입주예정일에 지급하기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 2010. 10. 28. F에게 대지권등기 없이 마쳐진 D호 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 2) 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)은 2010. 10. 28. D호에 관하여 채무자를 F, 채권최고액을 196,800,000원으로 정하여 근저당권설정등기를 마쳤다.
- 3) G의 신청에 따라 2019. 7. 17. D호에 관하여 임의경매절차가 개시되었고(수원지방법원 H), 위 경매절차에서 원고는 D호를 매수하여 2021. 6. 15. 그 매각대금을 완납한 다음 D호에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

집합건물의 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서 그 성립을 위해서는 집합건물의 존재와 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 당해 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 것 이외에는 다른 특별한 요건이 필요하지 않다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조는 '구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다'고 규정하고 있다. 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있다. 이러한 집합건물법의 규정 내용과 입법 취지 등을 종합하여 볼 때, 규약이나 공정증서로써 다르게 정하였다는 특별한 사정이 없는 한 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수는 없으며, 이를 위반한 대지의 처분행위는 그 효력이 없다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결, 대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다73090 판결, 대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조). 이처럼 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로, 대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득하고, 이를 다시 매수하거나 증여 등의 방법으로 양수한 사람 역시 마찬가지이다(대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다79210 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다103325 판결 등 참조).

나. 피고의 대지사용권 취득 및 그 대지지분의 범위

1) 위와 같은 법리와 인정사실에 비추어 보면, 피고와 E는 C의 건축주이자 D호에 관한 구분소유권과 대지사용권이 성립할 당시의 공유자였고, 원고가 피고와 E로부터 F을 거쳐 D호에 관하여 최종적으로 소유권이전등기를 마친 이상 피고는 전유부분인 D호의 대지사용권에 해당하는 이 사건 토지의 공유지분에 관한 소유권을 함께 취득하였다고 봄이 상당하다.

2) 나아가 원고가 취득한 제1토지의 공유지분의 범위에 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 전부 C의 대지권의 목적인 토지에 해당하는데, F이 피고 및 E로부터 이 사건 토지 중 29.15㎡를 분양받았으므로, 원고가 취득하는 제1토지에 대한 공유지분은 $14.1253/400.25 [= \{29.15 \times 400.5 / (400.5 + 426)\} / 400.25]$, 소수점 넷째자리 미만 버림, 이하 이 사건 지분이라 한다]이 된다.

다. 소결론

따라서 원고가 이 사건 지분에 대한 소유권을 취득하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 현재의 등기명의인인 피고는 원고에게 이 사건 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, F으로부터 D호에 관한 분양대금 중 272,115,500원을 지급받지 못하였으므로, 이를 지급받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 항변한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약에서 F이 피고 및 E에게 분양대금 470,875,500원에 입주예정일에 지급하기로 약정한 사실은 인정되나, 한편 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 분양계약에서 분양대금을 입주예정일에 일시에 지급하기로 약정하였는데, 그 직후 D호에 관하여 수분양자인 F 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 점, ② 피고와 공동으로 D호를 F에게 분양해 준 E는 이 사건 경매절차나 변론기일에서 F으로부터 분양대금을 전부 수령하였다고 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, F은 피고 및 E에게 이 사건 분양계약에 따른 분양대금을 전부 지급하였다고 봄이 상당하므로, 이를 지적하는 원고의 재항변을 이유 있고 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희

별지

부동산 목록

1. 용인시 수지구 대 400.5㎡2. 용인시 수지구 대 426㎡

3. (1동의 건물의 표시)

경기도 용인시 수지구 , [도로명주소] 경기도 용인시 수지구

철근콘크리트 평스라브지붕 지하3층~지상9층 제1, 2종 근린생활시설

지하3층 615.23㎡ 주차장, 펌프실, 전기실, 발전기실

지하2층 699.92㎡ 주차장, 관리실

지하1층 704.89㎡ 주차장, 방재실

1층 541.94㎡ 제2종근린생활시설

2층 567.91㎡ 제2종근린생활시설

3층 567.91㎡ 의원

4층 567.91㎡ 의원

5층 567.91㎡ 의원

6층 567.91㎡ 의원

7층 567.91㎡ 제1종근린생활시설

8층 567.91㎡ 제2종근린생활시설

9층 440.31㎡ 의원

옥탑1층 65.31㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 용인시 수지구 대 426㎡2. 경기도 용인시 수지구 대 400.5㎡.

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 호 철근콘크리트구조 134.08㎡

