

대법원 2000. 11. 16 선고 98다45652,45669 전원합의체 판결 [건물명도등·부당이득금]
[공2001.1.1.[121],39]

판 시 사 항

[1] 집합건물의 건축자로부터 전유부분과 대지지분을 함께 매수하여 그대금을 모두 지급함으로써 소유권 취득의 실질적 요건은 갖추었지만 전유부분에대한 소유권이전등기만 경료받고 대지지분에 대하여는 소유권이전등기를 받지못한 경우, 매수인은 매매계약의 효력으로써 건물의 대지를 점유·사용할권리를 갖는지 여부(적극) 및 매수인의 지위에서 전유부분의 소유를 위하여가치는 위와 같은 대지의 점유·사용권이 집합건물의소유및관리에관한법률제2조 제6호 소정의 '대지사용권'에 해당하는지 여부(적극)

[2] 집합건물에 대하여 전유부분의 등기와 대지지분의 등기가 동시에이루어져야 하나 특별한 사정으로 인하여 전유부분에 대하여만소유권이전등기를 받은 매수인이 대지지분에 대한 소유권이전등기를 받기 전에대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있는지 여부(소극) 및 매수인이전유부분 및 장래 취득할 대지지분을 다른 사람에게 양도하여 그 중 전유부분에대한 소유권이전등기를 경료하여 준 다음 사후에 취득한 대지지분을 전유부분의소유권을 취득한 양수인이 아닌 제3자에게 분리 처분할 수 있는지 여부(소극)

판 결 요 지

[1] 아파트와 같은 대규모 집합건물의 경우, 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분비율 결정의 지연 등으로 인하여 전유부분에 대한 소유권이전등기만 수분양자를 거쳐 양수인 앞으로 경로되고, 대지지분에 대한 소유권이전등기는 상당기간 지체되는 경우가 종종 생기고 있는데, 이러한 경우 집합건물의 건축자로부터 전유부분과 대지지분을 함께 분양의 형식으로 매수하여 그 대금을 모두 지급함으로써 소유권 취득의 실질적 요건은 갖추었지만 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경로받고 대지지분에 대하여는 위와 같은 사정으로 아직 소유권이전등기를 경로받지 못한 자는 매매계약의 효력으로써 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 있는바, 매수인의 지위에서 가지는 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다고 할 것이고, 수분양자로부터 전유부분과 대지지분을 다시 매수하거나 증여 등의 방법으로 양수받거나 전전 양수받은 자 역시 당초 수분양자가 가졌던 이러한 대지사용권을 취득한다.

[2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 규정내용과 입법취지를 종합하여 볼 때, 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분비율 결정의 지연 등의 사정이 없었다면 당연히 전유부분의 등기와 동시에 대지지분의 등기가 이루어졌을 것으로 예상되는 경우, 전유부분에 대하여만 소유권이전등기를 경로받았으나 매수인의 지위에서 대지에 대하여 가지는 점유·사용권에 터잡아 대지를 점유하고 있는 수분양자는 대지지분에 대한 소유권이전등기를 받기 전에 대지에 대하여 가지는 점유·사용권인 대지사용권을 전유부분과 분리 처분하지 못할 뿐만 아니라, 전유부분 및 장래 취득할 대지지분을 다른 사람에게 양도한 후 그 중 전유부분에 대한 소유권이전등기를 경로해 준 다음 사후에 취득한 대지지분도 전유부분의 소유권을 취득한 양수인이 아닌 제3자에게 분리 처분하지 못한다 할 것이고, 이를 위반한 대지지분의 처분행위는 그 효력이 없다.

참 조 조 문

[1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제2조 제6호,제20조,민법 제192조,제263조

[2] 집합건물의소유및관리에관한법률 제2조 제6호,제20조,민법 제263조

참 조 판 례

[1] 대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결(1984,520)대법원 1996. 12. 20. 선고 96다14661 판결(1988,189)(1992,1037)대법원1998. 6. 26. 선고 97다42823 판결(공1988, 168)

따 릇 판 례

헌법합의체 3. 12. 26 선고 2011다93438 판결 , 대법원 2013. 7. 25 선고 2012다18038 판결 ,대법원 2013. 1. 17 선고 2010다71578 전원합의체 판결 , 헌법재판소 2011. 12. 29 자 2010헌바449 결정 , 대법원 2008. 11. 27 선고 2008다60742 판결 , 서울북부지방법원 2008. 11. 21 선고 2008가합2337 판결 , 대법원 2006. 3. 27 자 2004마978 결정 , 대법원 2006. 3. 10 선고 2004다742 판결 , 대법원 2005. 4. 14 선고 2004다25338 판결 , 대법원 2004. 7. 8 선고 2002다40210 판결 , 대법원 2001. 9. 4 선고 2001다22604 판결 , 대법원 2001. 1. 30 선고 2000다10741 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 이○○

(소송대리인 변호사 박◇기)

【피고(반소원고), 상고인】 류○○

(소송대리인 변호사 이△욱)

【피고, 상고인】 류◎주

(소송대리인 변호사 이△욱)

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들(반소원고 포함)의 부담으로 한다.

이 유

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)은, 제20조에서, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며(제2항), 위 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다(제3항)고 규정하고 있는바, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는

것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있다고 할 것이다. ○○아파트와 같은 대규모 집합건물의 경우, 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분비율 결정의 지연 등으로 인하여 전유부분에 대한 소유권이전등기만 수분양자를 거쳐 양수인 앞으로 경료되고, 대지지분에 대한 소유권이전등기는 상당기간 지체되는 경우가 종종 생기고 있는 데, 이러한 경우 집합건물의 건축자로부터 전유부분과 대지지분을 함께 분양의 형식으로 매수하여 그 대금을 모두 지급함으로써 소유권 취득의 실질적 요건은 갖추었지만 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경료받고 대지지분에 대하여는 앞서 본 바와 같은 사정으로 아직 소유권이전등기를 경료받지 못한 자는 매매계약의 효력으로써 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 있다고 하여야 할 것인바, 매수인의 지위에서 가지는 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 집합건물법 제2조제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다고 할 것이고, 수분양자로부터 전유부분과 대지지분을 다시 매수하거나 증여 등의 방법으로 양수받거나 전전 양수받은 자 역시 당초 수분양자가 가졌던 이러한 대지사용권을 취득한다고 할 것이다(대법원 1995.3.14.선고 93다60144 판결, 1998.6.26.선고 97다42823 판결 등 참조). 그리고 앞서 본 집합건물법의 규정내용과 입법취지를 종합하여 볼 때, 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분비율 결정의 지연 등의 사정이 없었다면 당연히 전유부분의 등기와 동시에 대지지분의 등기가 이루어졌을 것으로 예상되는 경우, 전유부분에 대하여만 소유권이전등기를 경료받았으나 매수인의 지위에서 대지에 대하여 가지는 점유·사용권에 터잡아 대지를 점유하고 있는 수분양자는 대지지분에 대한 소유권이전등기를 받기 전에 대지에 대하여 가지는 점유·사용권인 대지사용권을 전유부분과 분리 처분하지 못할 뿐만 아니라, 전유부분 및 장래 취득할 대지지분을 다른 사람에게 양도한 후 그 중 전유부분에 대한 소유권이전등기를 경료해 준 다음 사후에 취득한 대지지분도 전유부분의 소유권을 취득한 양수인이 아닌 제3자에게 분리 처분하지 못한다 할 것이고, 이를 위반한 대지지분의 처분행위는 그 효력이 없다고 봄이 상당하다 할 것이다.

이와 달리, 전유부분과 함께 그 대지지분을 매수하고 그 대금을 모두 지급하는 등 하여 대지지분

취득의 실질적 요건을 다 갖추었으나 등기절차상의 사유로 대지지분에 대한 소유권 이전등기를 경료하지 못한 매수인의 지위에서 가지는 권리가 집합건물법 제2조 제6호 소정의 대지사용권에 해당하지 아니한다는 대법원 1996.12.20.선고 96다14661 판결은 위 견해와 저촉되는 한도에서 이를 폐기하기로 한다.

나.원심판결 이유 및 기록에 의하면, 피고 류○○(반소원고, 이하 '피고'라 한다)이 아들인 피고 류○○ 명의로 이 ○○아파트 전유부분(이하 '이 ○○아파트'라 한다)과 그 대지지분을 소외 임광토건 주식회사로부터 분양받아 대지지분에 대하여는 아직 대지권 등기가 이루어지지 아니하여 소유권이전등기를 경료받지 못한 채, 1990.1.23.이 ○○아파트에 대하여만 피고 류○○ 명의로 소유권이전등기를 경료받았는데, 피고 류○○가 1992.4.23.처인 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 협의이혼을하기로 하면서 위자료 지급에 갈음하여 이 ○○아파트와 그 대지지분을 원고에게 양도하기로 하고 1992.4.25.협의이혼을 한 후 같은 달 27일 원고에게 이 ○○아파트에 대하여만 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 주고 이를 명도한 사실, 그런데 피고 류○○이 1994년 2월경 피고 류○○를 상대로 이 사건 대지지분에 대하여 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구의 소를 제기하여 의제자백에 기한 승소판결을 받은 다음 피고 류○○를 대위하여 위 대지지분에 대하여 피고 류○○ 명의로 소유권이전등기를 경료하고 이어 피고 류○○ 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실을 알 수 있다.

그렇다면, 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 피고 류○○는 이 ○○아파트에 대한 소유권이전등기를 경료받을 당시 그 대지지분에 대한 소유권이전등기를 경료받지는 못하였지만 이를 분양받아 그 대금을 모두 지급한 매수인의 지위에서 이 ○○아파트를 소유하기 위하여 대지에 대하여 가지는 점유·사용권인 대지사용권을 취득하였고, 원고 역시 피고 류○○로부터 이 ○○아파트와 대지지분을 증여받아 그 아파트에 대한 소유권이전등기를 경료함으로써 이와 같은 대지사용권을 취득하였다 할 것이고, 따라서 이 ○○아파트의 구분소유자였던 피고 류○○는 원고에게 그 전유부분에 대한 소유권이전등기를 경료해 준 다음 사후에 취득한 이 사건 대지지분을 전유부분의 소유자인 원고가 아닌 제3자에게 분리 처분하지 못하고, 이를 위반하여 대지지분을 처분하였다

하더라도 그 처분행위는 효력이 없다고 할 것이며, 이러한 법리는 피고 류○○가 이 사건 대지지분에 대한 명의신탁이 해지됨에 따라 피고 류○○에 대하여 이 사건 대지지분에 대한 소유권이전등기 의무를 부담하게 되어 그 의무를 이행하는 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다.

다.

원심판결은 그 이유 설시에 있어 부적절한 점이 없지 아니하나 이 사건 대지지분에 대하여 분리처분금지가 적용되어 피고 류○○ 앞으로 마쳐진 이 사건 대지지분에 대한 소유권이전등기가 무효라고 본 결론에 있어서는 정당하다고 할 것이고, 거기에 대지사용권의 분리처분금지에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

2.상고이유 제2점에 대하여 앞서 본 바와 같이 피고 류○○ 앞으로 경료된 이 사건 대지지분의 소유권이전등기가 무효인 이상, 피고 류○○이 이 사건 대지지분을 유효하게 취득하였음을 전제로 하여 원고에 대하여 이 사건 대지지분에 대한 차임 상당의 부당이득금의 반환을 구하는 피고 류○○의 반소청구는 그 이유가 없다 할 것이므로, 같은 취지에서 피고 류○○의 반소청구를 배척한 원심의 조치도 정당하고, 거기에 부당이득금 산정에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

이 부분 상고이유의 주장도 이유 없다.

3.그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 대법관 들의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법원장 최종영(재판장) 대법관 송진훈 서성 조무제 유지담 윤재식(주심) 이용우 배기원 강신욱
이규홍 이강국 손지열 박재윤