

대법원 2015. 1. 15 선고 2012다74175 판결

[건물명도 · 소유권이전등기절차이행등 · 소유권이전등기절차이행등] [미간행]

판 시 사 항

[1] 집합건물의 각 구분소유자가 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는지 여부(원칙적 적극) 및 이때 ‘건물의 대지’는 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함하는지 여부(원칙적 적극)

[2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조를 위반한 대지사용권의 처분이 법원의 강제경매절차에 의한 경우 그 효력(무효)

참 조 조 문

[1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제5호, 제6호, 제4조 제1항, 민법 제263조 [2]
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조

재 판 경 과

서울고등법원 2015. 11. 25 선고 2015나3244(본소), 2015나3251(반소), 2015나3268(반소)

판결

대법원 2015. 1. 15 선고 2012다74175 판결

서울고등법원 2012. 7. 20 선고 2011나13885(본소), 2011나21466(반소), 2011나25208(반소)

판결

수원지방법원 2010. 12. 10 선고 2010가합6553 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결(공1995상, 1598), 대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결, 대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다33577 판결(공2013하, 2210) [2] 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결(공2009하, 1187)

전 문

【원고(반소피고), 피상고인 겸 상고인】 원고(반소피고)

(소송대리인 법무법인 ◇양 담당변호사 양◇환)

【피고, 피상고인】 피고 1 외 9인

(소송대리인 변호사 김◇선 외 3인)

【피고(반소원고), 상고인 겸 피상고인】 피고(반소원고) 2 외 1인

(소송대리인 변호사 김◇선 외 3인)

【피고, 상고인 겸 피상고인】 피고 3 외 4인

(소송대리인 변호사 김◇선 외 3인)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고 5 외 2인

(소송대리인 변호사 김◇선 외 3인)

【원심판결】 서울고법 2012. 7. 20. 선고 2011나13885, 21466, 25208 판결

주 문

원심판결 중 본소 예비적 청구에 관한 피고(반소원고) 2, 피고 3, 피고 10, 피고 12, 피고 14, 피고 16 패소 부분과 피고(반소원고) 11, 피고(반소원고) 18의 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고(반소피고)의 피고들 및 피고(반소원고) 2, 피고(반소원고) 5, 피고(반소원고) 20에 대한 상고와 피고(반소원고) 11, 피고(반소원고) 18에 대한 나머지 상고, 피고(반소원고) 20의 상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 원고(반소피고)와 피고 1, 피고 4, 피고 6, 피고 7, 피고 8, 피고 9, 피고 13, 피고 15, 피고 17, 피고 19, 피고(반소원고) 5 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 20 사이에 생긴 부분은 각자 부담한다.

이 유

1. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 2와 피고 3, 피고 10, 피고 12, 피고 14, 피고 16의 상고에

대하여

피고 2, 피고 14의 상고이유를 판단함과 아울러 피고 3, 피고 10, 피고 12, 피고 16의 상고이유에 대한 판단에 앞서 직권으로 판단한다.

각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 그 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지고(대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결 참조), 이때 ‘건물의 대지’는 달리 특별한 사정이 없는 한 집합건물이 소재하고 있는 1필지의 토지 전부를 포함한다(대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결 참조). 그리고 집합건물의 부지 전체에 대하여 대지권이 성립한 이후에는 구분소유자의 대지사용권은 규약으로 달리 정한 경우가 아니면 전유부분과 분리하여 처분할 수 없고(『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조), 이를 위반한 대지사용권의 처분은 법원의 강제경매절차에 의한 것이라 하더라도 무효이다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 소외 1이 1987. 7.경 소외 2 소유이던 수원 (주소 1 생략) 전 2,006㎡(그 후 이 사건 대지와 같은 동 (주소 2 생략), (주소 3 생략), (주소 4 생략) 등 4필지로 분할되었다)를 매수하여 그 지상에 다세대주택 6개동을 신축하여 구분소유의 대상으로 이를 분양하기로 하고 소외 3, 소외 4, 소외 5 등 3인(이하 ‘소외 3 외 2인’이라 한다)에게 이 사건 대지에 관한 소유권이전등기 명의를 신탁한 사실, 소외 1은 이 사건 대지에 이 사건 건물을 착공하여 자신의 노력과 비용을 들여 1988. 2.경 기반시설을 제외한 대부분의 공사를 마쳐 그 무렵 사람이 거주할 수 있을 정도로 완성한 사실, 소외 1과 소외 3은 대외적으로 공동 건축주로 활동하면서 이 사건 건물이 완공되기 전인 1987. 9. 25.경 피고 14에게 이 사건 건물 4동 1층 101호를 미리 분양하는 등 각 세대를 구분소유의 대상으로 하여 수분양자들과 분양계약을 체결하였으나 이 사건 건물은 현재까지도 소유권보존등기가 마쳐지지 아니한 사실, 이 사건 대지는 이 사건 건물 6개동의 부지와 위요지로 사용되고 있는 사실, 이 사건 대지에 관하여는 1987. 8. 20. 앞서 본 바와 같은 경위로 소외 2로부터 소외 3 외 2인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1989. 11. 16. 소외 6 앞으로 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기가 마쳐졌으며, 1991. 7. 23. 명의신탁해지를 원인으로 소외 1 앞으로 소유권이전등기가

마쳐진 사실, 그 후 소외 1에 대한 집행권원에 기하여 이 사건 대지에 대한 강제경매가 개시되어 그 강제경매절차가 진행된 결과 1993. 8. 30. 소외 7 앞으로 1993. 8. 3. 경락을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지고, 이후 소외 8, 소외 9을 거쳐 2007. 10. 29. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) 앞으로 순차 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 그런데 이 사건 대지에 관하여 1989. 11. 16. 소외 6 명의로 본등기가 마쳐진 후 국가가 1990. 12. 28. 이 사건 대지를 압류하여 1991. 1. 5. 압류기입등기가 마쳐졌고, 1993. 8. 3. 경락을 원인으로 압류기입등기가 말소된 사실 등을 알 수 있다.

이와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

소외 1은 구분소유의 대상으로 하여 분양하기 위하여 이 사건 건물의 건축을 추진하였고 1987. 9. 25.경부터 구분소유의 대상으로 하여 이 사건 건물을 분양하였으며 기반시설을 제외한 대부분의 공사가 마쳐진 1988. 2.경에는 이 사건 건물의 구조상·이용상 독립성도 갖추어졌다고 할 것이므로, 소외 1은 늦어도 1988. 2.경에는 이 사건 건물의 각 전유부분에 관하여 구분소유권을 원시취득하였다고 할 것이고, 나아가 1991. 7. 23. 이 사건 건물 부지인 이 사건 대지의 소유권을 취득함으로써 그 무렵 이 사건 대지 전체에 관하여 각 전유부분을 위한 대지사용권도 성립하였다고 할 것이다. 그렇다면 분리처분이 가능하도록 정한 규약이 있다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 이 사건에서 소외 1에 대한 집행권원에 기하여 이루어진 이 사건 대지에 대한 경매개시결정에 따른 압류는 필연적으로 전유부분과 그 대지의 분리처분이라는 결과를 낳게 하므로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조에 반하여 효력이 없고, 그 압류에 이은 경락도 권리자의 직접적인 처분행위는 아니지만 권리자를 대신하여 경매법원 등이 하는 매매로서 금지되는 처분에 해당하여 무효라 할 것이며, 이러한 압류 및 경락이 무효라면 국가의 압류기입등기는 원래 말소될 것이 아니므로 이러한 무효의 압류에 의하여 이루어진 강제경매절차에서 국가의 압류기입등기가 말소되었더라도 이를 국가의 압류에 기한 처분절차가 유효하게 이루어져 이 사건 대지가 처분된 경우와 마찬가지라고 볼 수는 없다. 결국 소외 7이 경락을 원인으로 이 사건 대지에 관하여 마친 소유권이전등기는 무효이고, 이에 터 잡은 소외 8, 소외 9, 원고 명의의 소유권이전등기 역시 모두 무효라고 할 것이므로, 원고는 이 사건 대지의 소유권에 기하여 위 피고들에게 본소 예비적

청구와 같은 건물철거청구, 대지인도청구, 부당이득반환청구를 할 수 없다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 소외 1에 대한 집행권원에 기하여 진행된 강제경매절차에서 이 사건 대지가 경락됨으로써 국가의 압류기입등기가 말소된 이 사건에서는 국가의 압류에 의한 처분절차에서 이 사건 대지가 처분된 경우와 마찬가지로 보아야 하므로 소외 7의 경락에 집합건물법 제20조의 분리처분금지 규정이 적용되지 아니한다는 이유로 원고가 이 사건 대지의 소유자임을 전제로 피고 10에 대한 건물철거청구와 대지인도청구를 모두 인용하고 위 피고들에 대한 부당이득반환청구를 일부 인용하였으니, 이러한 원심의 판단에는 집합건물법 제20조의 분리처분금지에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 20의 상고이유에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 원고가 2006. 1. 27. 피고 20에게 한 약정을 이 사건 대지의 1/18 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하여 준다는 약정으로 보기는 어렵다고 판단하여, 그 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 피고 20의 반소청구를 기각하였다. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 처분문서의 증명력, 의사해석, 자백에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다.

3. 원고의 상고에 대하여

가. 피고 10에 대한 상고에 대하여

원고는 피고 10을 상대로 원고 패소 부분에 관하여 상고를 제기하였으나, 상고장과 상고이유서에 이 부분에 관하여는 아무런 상고이유의 기재가 없다.

나. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 11, 피고 18에 대한 상고에 대하여

원고의 피고 11, 피고 18에 대한 상고이유의 판단에 앞서 직권으로 본다.

(1) 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구는 시효완성 당시의 소유자를 상대로 하여야 하므로 시효완성 당시의 소유권보존등기나 이전등기가 무효라면 원칙적으로 그 등기명의인은 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다(대법원 2005. 5. 26. 선고 2002다43417 판결 등 참조).

(2) 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 이유로 피고 11, 피고 18의 점유취득시효 항변을 받아들여 원고의 본소 예비적 청구인 피고 11, 피고 18에 대한 건물철거청구, 대지인도청구, 부당이득반환청구를 모두 기각하고, 나아가 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 피고 11, 피고 18의 반소청구를 인용하였다.

(3) 그런데 소외 7이 이 사건 대지에 관하여 마친 소유권이전등기와 이에 터 잡은 원고 명의의 소유권이전등기가 무효임은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고 11, 피고 18에 대하여 이 사건 대지의 소유자임을 전제로 본소 예비적 청구와 같은 청구를 할 수 없다. 따라서 원심의 이유설시는 적절하지 아니하나 원고의 피고 11, 피고 18에 대한 본소 예비적 청구를 모두 기각한 원심의 결론은 정당하다.

(4) 그러나 앞서 본 법리에 의하면, 원고 명의의 소유권이전등기가 무효이므로 이 사건 대지의 소유자가 아닌 원고는 피고 11, 피고 18의 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 원고가 이 사건 대지의 소유자임을 전제로 시효취득을 원인으로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 피고 11, 피고 18의 반소청구를 인용하였으니, 이러한 원심의 판단에는 집합건물법 제20조의 분리처분금지와 시효취득의 상대방에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

다. 피고 1, 피고 2, 피고 3, 피고 4, 피고 6, 피고 7, 피고 8, 피고 9, 피고 12, 피고 13, 피고 14, 피고

15, 피고 16, 피고 17에 대한 상고에 대하여

원고의 위 피고들에 대한 상고이유의 판단에 앞서 직권으로 본다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 이유로 원고의 본소 예비적 청구인 피고 1, 피고 2, 피고 3, 피고 4, 피고 6, 피고 7, 피고 8, 피고 9, 피고 12, 피고 13, 피고 14, 피고 15, 피고 16, 피고 17에 대한 건물철거, 대지인도, 부당이득반환 및 퇴거청구를 모두 기각하고, 피고 2, 피고 3, 피고 12, 피고 14, 피고 16, 피고 17에 대한 부당이득반환청구를 일부 기각하였다.

그런데 소외 7이 이 사건 대지에 관하여 마친 소유권이전등기와 이에 터 잡은 원고 명의의

소유권이전등기가 무효임은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 위 피고들에 대하여 이 사건 대지의 소유자임을 전제로 건물철거청구, 대지인도청구, 부당이득반환청구, 퇴거청구를 할 수 없다.

따라서 원고의 피고 1, 피고 2, 피고 3, 피고 4, 피고 6, 피고 7, 피고 8, 피고 9, 피고 12, 피고 13, 피고 14, 피고 15, 피고 16, 피고 17에 대한 건물철거, 대지인도, 부당이득반환 및 퇴거청구를 모두 기각하고, 피고 2, 피고 3, 피고 12, 피고 14, 피고 16, 피고 17에 대한 부당이득반환청구를 일부 기각한 원심의 판단은 결론적으로 정당하다.

라. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 5 및 피고 19, 피고 20에 대한 상고이유(상고이유서

제출기간이 경과한 후에 제출된 ‘상고이유보충서’, ‘탄원서’, ‘진정서’ 등의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 원고가 피고 5, 피고 20에게 한 약정이 피고 20 등이 이 사건 건물의 입주자들로 하여금 각 해당 부분을 원고에게 인도하기로 하는 것을 조건으로 하는 약정이라는 원고의 주장을 배척하였다.

기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 법리오해, 사실오인, 심리미진 등의 위법이 없다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 본소 예비적 청구에 관한 피고 2,

피고 3, 피고 10, 피고 12, 피고 14, 피고 16 패소 부분과 피고 11, 피고 18의 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 피고 11, 피고 18을 제외한 나머지 피고들에 대한 상고와 피고 11, 피고 18에 대한 나머지 상고, 피고 20의 상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 원고와 피고 1, 피고 4, 피고 6, 피고 7, 피고 8, 피고 9, 피고 13, 피고 15, 피고 17, 피고 19, 피고 5 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 원고와 피고 20 사이에 생긴 부분은 각자 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조희대(재판장) 신영철 이상훈(주심) 김창석