

서울동부지방법원 2012. 10. 30 선고 2012가합5825 판결 [압류등기말소 등]

전 문

원 고

신AA 외4명

피 고

대한민국 외2명

변 론 종 결

2012. 10. 16.

판 결 선 고

2012. 10. 30

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 대한민국은 별지 목록 제1항 기재 토지 중 78.752/339.1 지분, 별지 목록 제2항 기재 토지 중 72.643/312.8 지분, 별지 목록 제3항 기재 토지 중 6.525/28.1 지분에 관하여 각

서울동부지방법원 송파등기소 2009. 10. 1. 접수 제81184호로 마친 압류등기의,

나. 피고 송파구는 별지 목록 제1항 기재 토지 중 106.885/339.1 지분에 관하여 같은 등기소 2004.

10. 4. 접수 제93829호로 마친 압류등기의,

다. 피고 최HH은 별지 목록 제2항 기재 토지 중 17.704/312.8 지분, 별지 목록 제3항 기재 토지

중 1.591/28.1 지분에 관하여 같은 등기소 2004. 3. 25. 접수 제30038호 로 마친
근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다(청구취지 제1의 가.항 중 72.613은 오기로 보인다).

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 아파트의 건축 경과

1) 주식회사 BB건설(대표이사 은CC, 이하 'BB건설'이라 한다)은 별지 목록 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)의 공유자로 등기되어 있던 김DD 외 12명과 사이에 이 사건 각 토지 지상에 집합건물인 지하 0층, 지상 0층 총 00세대의 BB아파트 (이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 건축에 관한 공사도급계약을 체결하면서, 이 사건 아 파트가 신축되면 그 중 12세대는 위 공유자들이 각 소유하고 나머지 7세대는 그 공사 대금의 지급에 갈음하여 BB건설이 소유하기로 하였다.

2) BB건설은 2002. 9. 5.경 이 사건 아파트를 신축하기 시작하여 2003. 12.경 이 사건 아파트를 완공하고, 2003. 12. 29. 그 사용승인을 얻었으며, 2003. 12. 31. 이 사 건 아파트에 관한 집합건축물 대장이 작성되었다.

나. 이 사건 아파트 및 이 사건 각 토지의 등기관계

1) 이 사건 아파트 중 위 공유자들 소유부분 12세대는 각 공유자들이 구분소유하기로 하여 2004. 1. 26. 각 공유자들의 개인 명의로 각 소유권보존등기가 경료되었고, 2004. 3. 12. 위 12세대의

건물등기부등본에는 이 사건 각 토지가 대지권 목적인 토지로 표시된 등기가 각 경료되었고, 같은 날 이 사건 각 토지 중 12세대에 관한 공유지분에 관하여 위 공유지분이 이 사건 아파트를 위한 대지권인 취지로 각 등기가 경료되었다

2) 이 사건 아파트 중 나머지 7세대에 관하여는 2004. 1. 26. 위 김DD 외 12인이 공유하는 것으로 소유권보존등기가 경료되었는데, 위 등기는 2005. 6. 9. 김DD 외 11 명이 공유하는 것으로 경정되었다. 위 7세대의 건물등기부등본에는 2004. 3. 12. 이 사건 각 토지가 대지권 목적인 토지로 표시된 등기가 각 경료되어 있다.

3) 위 김DD 외 11명은 2004. 3. 25. BB건설의 대표이사인 은OO에게 위 7세대에 상응한 대지 지분인 이 사건 제1토지 중 106.885/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 98.592/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 8.854/28.1 지분에 관하여 각 소유권이전등기 를 경료하였다.

다. 원고들의 이 사건 아파트에 관한 소유현황

1) 원고 신AA은 2009. 10. 30. 이 사건 아파트 중 000호를 매수하여 2009. 11. 9. 이에 관한 소유권이전등기를 마치고, 2009. 10. 30. 은OO로부터 위 전유부분에 상응 하여 이 사건 제1토지 중 19.132/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 17.648/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 1.586/28.1 지분을 매수하여 위 각 지분에 관하여 소유권이전등기를마쳤다. 원고 신AA은 2007. 6. 13. 이 사건 아파트의 303호 중 10/13 지분, 2007. 9. 18. 1/13 지분, 2007. 11. 30. 2/13 지분에 관하여 각 지분이전등기를 마치고, 2007. 9. 18. 은OO로부터 위 전유부분에 상응하여 이 사건 제1토지 중 16.378/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 15.106/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 1.356/28.1 지분을 매수하여 위 각 지분에 관하여 2009. 9. 18. 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고 이재영은 2007. 6. 5. 이 사건 아파트 102호 중 1/13 지분, 2007. 9. 3. 12/13 지분에 관하여 각 지분이전등기를 마치고, 2009. 11. 20. 은CC로부터 위 전유 부분에 상응하여 이 사건 제1토지 중 19.192/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 17.704/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 1.591/28.1 지분을 매수하여 위 각 지분에 관하여 2009. 11. 25. 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고 주GG는 2008. 11. 27. 이 사건 아파트 202호를 매수하고, 2009. 11. 20.

은CC로부터 위 전유부분에 상응하여 이 사건 제1토지 중 11.894/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 10.97/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 0.984/28.1 지분을 매수하여 위 각 지분에 관하여 2009. 11. 25. 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 원고 김EE는 2007. 8. 3. 이 사건 아파트 403호에 관하여 2007. 6. 5. 확정판결을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, 2007. 11. 8. 은CC로부터 위 전유부분에 상응하여 이 사건 제1토지 중 11.755/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 10.843/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 0.973/28.1 지분을 매수하여 위 각 지분에 관하여 2007. 11. 8. 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 원고 김FF은 2005. 5. 30. 이 사건 아파트 000호를 매수하고 2005. 6. 9. 이에 관한 소유권이전등기를 마치고, 2009. 9. 30. 은CC로부터 위 전유부분에 상응하여 이 사건 제1토지 중 9.342/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 8.617/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 0.773/28.1 지분을 매수하고 위 각 지분에 관하여 2009. 10. 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고들의 압류등기 및 근저당권설정등기의 경료

1) 피고 대한민국 산하 송파세무서는 은CC가 양도소득세 등 0000원을 체납하자, 2009. 10. 1. 이 사건 제1토지 중 78.752/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 72.643/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 6.525/28.1 지분에 관하여 각 서울동부지방법원 송파등기소 접수 제81184호로 압류등기를 마쳤다.

2) 피고 송파구는 은CC가 취득세 등을 체납하자, 이를 원인으로 2004. 10. 4. 이 사건 제1토지 중 106.885/339.1 지분에 관하여 같은 등기소 접수 제93829호로 압류등기를 마쳤다.

3) 피고 최HH은 2004. 3. 25. 이 사건 제2토지 중 17.704/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 1.591/28.1 지분에 관하여 채무자를 주식회사 III건설, 채권최고액 000원으로 하는 같은 등기소 접수 제30038호로 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을다 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 대지사용권의 성립시기에 관한 판단

집합건물의 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분과 함께 공용부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말하고, 여기서 건물의 대지란 전유부분이 속하는 한 동(陳)의 건물이 있는 토지와 규약에 따라 위 건물의 대지로 된 토지를 말 한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제5호, 제6호 참조). 한편 대지사용권이 성립하기 위해서는 대지상에 집합건물이 존재하여야 하고, 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 당해 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 것 이외에 다른

특별한 요건은 필요하지 아니하다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결 등 참 조).

그리고, 집합건물이 성립하는 시기, 즉 구분소유가 성립하는 시점은 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물이 건축물대장에 구분 건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하나(대법원 1999. 9. 17. 선고 99다1345 판결 등 참조), 그렇다고 하여 반드시 건축물대장상의 등록시점을 절대적인 기준으로 삼을 수 없고 그 이전이라도 집합 건물로서 신축되고 분양이 이루어진 경우에는 전유부분에 대한 대지사용권이 성립하였다고 볼 수 있다. 이 사건에 관하여 보건대, BB건설이 2002. 9. 5.경 이 사건 아파트를 신축하기 시 작하여 2003. 12.경 이 사건 아파트를 완공하고, 2003. 12. 29. 그 사용승인을 얻은 후 2003. 12. 31. 이 사건 아파트에 관한 집합건축물 대장이 작성된 사실은 앞서 본 바와 같고, 을나 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 아파트 중 12세대 는 각 공유자들이 구분소유하기로 하면서 2004. 3. 12.경 각 대지권에 관한 등기를 마 친 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 비록 이 사건 각 토지 중 은CC 가 이전받은 7세대에 상응하는 토지 지분에 관하여는 위 12세대에 관한 지분과 같이 이 사건 아파트를 위한 대지권인 취지의 등기가 경로되지 않았다고 하더라도, 이 사건 아파트가 적어도 사용승인을 받은 2003. 12. 29. 무렵 이전에는 집합건물로서 성립하였으므로 피고 대한민국, 송파구가 압류한 위 은CC의 이 사건 각 토지의 각 지분은 이 미 압류 전에 이 사건 아파트의 대지사용권이 되었으며, 원고들은 각 이 사건 아파트 중 각 호를 매수함으로써 당초 은CC가 이 사건 토지 지분에 가졌던 대지사용권을 취 득하였다고 할 것이다.

나. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20 조는 제1항에서 '구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다'라 고 규정하고, 제2항에서 '구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다'라고 규정하고 있는바, 그렇다면 이 사건 아파트의 대지사용권으로 성립된 이 사건 각 토지의 각 지분에 관하여 분리처분에 관한 규약이 존재함을 인정할 증거가 없는 이상, 피고 대한민국, 송파구는 모두 이 사건 각 토지의 각 지분이 이 사건 아파트의 대지사용권이 된 이후 그에 관하여 압류한 것이고, 피고 최HH도 이 사건 아파트의 대지사용권이 된 이 사건 각 토지의 지분에 근저당권을 설정한 것이어서 이는 모두 무효라고 봄이 상당 하고, 결국 특별한 사정이 없는 한 피고들은 모두 각 압류등기 또는 근저당권설정등기 를 말소할 의무가 있다.

다. 피고 최HH의 선의에 관한 주장에 관한 판단

피고 최HH은 집합건물법 제20조 제3항에서 정한 선의의 제3자로서 이 사건 토지 지분에 관하여 적법하게 근저당권을 취득하였다고 주장하므로 살피건대, "분리처분금 지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못 한다"고 정한 집합건물법 제20조 제3항의 '선의'의 제3자는, 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미하는바(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결), 피고 최HH이 이 사건 근저당권 설정 당시 목적물인 이 사건 각 2, 3 토지 중 은CC의 위 각 지분이 집합건물인이 사건 아파트의 대지로 되어 있는 사정을 몰랐다고 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 을 다3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 최HH은 이 사건 각 토지중 위 각 지분뿐만 아니라 이 사건 아파트 중 302호에 관하여도 공동근저당권을 설정 하였었던 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 최HH은 이 사건 각 토지가 이 사건 아파트의 대지로 되어 있음을 알았다고 봄이 상당하므로, 피고 최HH의 위 주장 은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

결국 피고 대한민국은 이 사건 제1토지 중 78.752/339.1 지분, 이 사건 제2토지 중 72.643/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 6.525/28.1 지분에 관하여 각 서울동부지방법원 송파등기소 2009. 10.

1. 접수 제81184호로 마친 압류등기의, 피고 송파구는 이 사건 제1토지 중 106.885/339.1 지분에 관하여 같은 등기소 2004. 10. 4. 접수 제93829호로 마친 압류등기의, 피고 최HH은 이 사건 제2토지 중 17.704/312.8 지분, 이 사건 제3토지 중 1.591/28.1 지분에 관하여 같은 등기소 2004. 3. 25. 접수 제30038호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.