

서울동부지방법원 2022. 8. 19 선고 2021가단132760 판결 [압류등기말소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김진호

피 고 서울특별시 강동구

소송대리인 법무법인 사랑

담당변호사 홍영호

변 론 종 결 2022. 6. 17.

판 결 선 고 2022. 8. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 강동구 B 대 3377.6㎡ 중 3377.6분의 938.85 지분에 관하여 1993. 9. 25. 접수 제112751호로 마친 압류등기 중 3377.6 분의 46 지분에 대한 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 C(1984. 1. 25. D 주식회사로 상호 변경, 이하 'D'이라 한다)는 1987. 8. 1. 강동구 B 대 3377.6㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1980. 11. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 토지 지상에 집합건물(지하 1층, 지상 3층, 연면적 4,010.85㎡, 이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)을 신축하여 1981. 11. 24. 소유권보존등기를 마쳤다.

나. E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 이 사건 토지에 관하여 1985. 10. 31. 매매예약을 원인으로 하여 1987. 8. 13. 소유권이전청구권 가등기를 마쳤고, F 등의 대위등기 등으로 이 사건 토지 중 3377.6분의 1195.6 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 1993. 9. 21. 이 사건 토지 중 E의 당시 소유 지분 전부인 3377.6분의 938.85 지분을 압류하였고, 위 지분에 관하여 서울동부지방법원 1993. 9. 25. 접수 제112751호로 압류(이하 '이 사건 압류'라 한다)등기를 마쳤다.

라. 이 사건 집합건물의 전유부분 중 제2층 G호, H호, I호, 제지하층 J호, K호, L호, M호, N호, O호, P호, Q호, R호, S호, 제2층 T호(이하 위 각 전유부분을 합하여 '이 사건 전유부분'이라 한다)에 관하여 2020. 2. 7. 대지권등기(대지권종류: 소유권대지권, 대지권비율: 3377.6분의 46, 등기원인 및 기타사항: 1986. 5. 31. 대지권, 2020. 2. 7. 등기)가 마쳐졌는데, 그 등기사항전부증명서 중 대지권의 표시란에는 별도등기로 이 사건 압류등기가 있다는 뜻이 기록되어 있다. 원고는 2002. 7.

9. 이 사건 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3, 5호증(가지번호 있는 경우 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 전유부분에 관하여 1986. 5. 31. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)상의 대지사용권이 성립하였으므로, 그 이후에 마쳐진 이 사건 압류등기 중 이

사건 전유부분의 면적 비율에 해당하는 지분에 대한 압류등기는 집합건물법 제20조에 반하여 무효이다. 피고는 이 사건 전유부분의 소유자로서 이 사건 토지 중 이 사건 전유부분의 면적 비율에 해당하는 3377.6분의 46 지분(이하 '이 사건 토지 지분'이라 한다)에 대하여 대지사용권을 가지는 원고에게 이 사건 압류등기 중 3377.6분의 46 지분에 대한 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 본안 전 항변

이 사건 압류등기는 체납처분의 일환으로 이루어진 것으로서 민사소송으로는 그 말소를 구할 수 없고, 이 사건 압류등기 이후에 이 사건 전유부분을 매수한 원고는 이 사건 압류등기에 대하여 법률상 직접적이고 구체적인 이익을 가지고 있지 아니하므로, 그 말소를 구할 당사자적격이 없다.

나. 판단

행정처분이 당연무효라면 그는 당초부터 행정행위로서 아무런 효력을 발생할 수 없으므로 그 처분의 무효는 누구라도 어디서 언제나 다룰 수 있고, 법원 역시 그 행정처분에 구매받는 것이 아니니 반드시 행정소송에서 그 무효확인을 받아야 되는 것이 아니므로 당연무효인 체납처분에 기한 압류집행의 제거를 구함은 소유권에 대한 장애 배제를 청구하는 것으로 정당하다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다35992 판결 등 참조).

원고가 이 사건 전유부분의 소유자이자 이 사건 토지 중 3377.6분의 46 지분에 대한 대지사용권자로서 피고를 상대로 이 사건 압류의 무효를 주장하며 이 사건 압류등기 중 3377.6분의 46 지분에 대한 압류등기의 말소를 구하는 것은 소유권에 대한 장애 배제를 청구하는 것으로서 민사소송에 해당하고, 당사자적격도 인정된다. 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 본안에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1984. 4. 10. 제정되어 1985. 4. 11.부터 시행된 집합건물법은 제20조에서 구분소유자의 대지사용권은 그의 전유부분 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제2항, 제4항)고 규정하면서, 부칙 제4조로 위 제20조는 이 법의 시행일로부터 2년이 경과한 날로부터 적용한다는 경과조치를 두고 있다.

제1항의 인정사실 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 압류등기 당시 이 사건 전유부분의 소유자는 이미 이 사건 전유부분의 면적 비율에 해당하는 이 사건 토지 지분에 관하여 대지사용권을 가지고 있었고, 피고가 집합건물법상 대지사용권이 인정되는 이 사건 토지 지분에 관하여 마친 이 사건 압류등기는 그 환가 과정에서 필연적으로 이 사건 전유부분과 이 사건 토지 지분의 분리처분이라는 결과를 낳게 되므로, 이 사건 압류등기 중 이 사건 토지 지분에 관한 압류등기는 집합건물법 제20조의 규정내용과 입법취지에 반하는 것으로 효력이 없다(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 참조).

따라서 피고는 원고에게 이 사건 압류등기 중 이 사건 토지 지분에 관한 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 집합건물의 구분소유자들은 이 사건 집합건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있다는 내용의 별도 규약을 제정하였으므로, 집합건물법 제21조 제1항 단서에 따라 이 사건 압류등기는 유효하다고 주장하나, 제출된 증거들만으로는 이 사건 집합건물에 관하여 위와 같은 내용의 별도 규약이 제정되었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 또한 피고는, 원고가 이 사건 압류의 효력이 발생한 후 취득한 이 사건 토지 지분 중 43/3377.6 지분은 압류의 처분금지적 효력으로 인하여 원고에게 온전히 소유권이 이전될 수 없으므로, 원고는 이 사건 압류등기 중 43/3377.6 지분에 관한 압류등기의 말소를 구할 수 없다고 주장하나, 위 지분에 관하여 이 사건 압류등기가 마쳐졌다고 하여 원고로의 소유권이전효력 자체가 부정되는 것이 아닐

뿐만 아니라 이 사건 토지 지분에 관한 이 사건 압류등기가 무효임은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 공우진