

서울서부지방법원 2016. 2. 2 선고 2015가단226949 판결 [압류등기말소]

전 문

원고A조합

피고서울특별시 서대문구

변론 종결2016. 1. 12.

판결 선고2016. 2. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 서울 서대문구 B 전 939m²에 관하여 서울서부지방법원 서대문등기소 2002. 11. 30. 접수 제57479호로 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C은 1990. 12. 12. 주문 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 포함한 서울 서대문구

D 등 7필지 4,321㎡(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 E조합에게 대금 4,700,000,000원에 매도하면서 C와 위 조합이 공동으로 이 사건 각 토지상에 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 신축하여 분양하기로 하는 다음과 같은 내용의 계약을 체결하였다.

① C은 건축허가 등 모든 인허가 사항 및 준공필증 교부까지 책임진다. ② 이 사건 아파트는 63.32평형 13세대, 37.44평 28세대, 37.42평형 80세대 등 합계 121세대로 하되 그 중 63.32평형 13세대와 37.42평형 6세대를 C의 지분으로 하고 나머지는 위 조합의 지분으로 한다. ③ 위 조합 지분인 102세대를 제외한 19세대는 C의 소유이므로 위 조합은 이에 대하여 관여하지 못하고 C이 자체적으로 처리한다. ④ 이 사건 아파트 공사대금 중 80%는 위 조합이, 20%는 C이 각 부담하고(C의 부담부분은 C의 지분인 19세대의 분양대금에서 지급) 이 사건 각 토지는 위 조합과 C이 80 : 20의 비율로 공유한다.

나. F조합은 E조합의 1990. 12. 12.자 계약상 지위를 승계하였고, F조합과 C은 1991. 3.경 1990. 12. 12.자 계약에 따른 F조합의 지분을 F조합과 원고가 분할(F조합 82세대, 원고 20세대)하기로 합의하였다.

다. G는 1991. 4. 1. C으로부터 이 사건 토지 중 102/130 지분을 매수하고, 1991. 5. 25. 그 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였고, 원고는 1991. 6. 14. 위 G 지분 중 20/130 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였으며, 2000. 7. 11. 압류, 가압류, 가처분 등을 할 수 없는 재산임을 부기등기하였다.

라. 원고와 F조합 및 C은 1992. 12.경 이 사건 아파트의 신축공사에 착공하여 2002. 5.경 그 공사를 완료하였다.

마. 피고는 원고가 1998년, 1999년, 2001년 종합토지세를 납부하지 않았다는 이유로, 이 사건 토지 중 원고 명의의 20/130 지분을 압류하여 주문 제1항 기재와 같이 압류등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 8호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

살피건대 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 토지 중 원고 소유의 20/130 지분에 관하여는 2000. 7. 11. '이 토지는 당해 주택을 공급받은 자들의 동의 없이는 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등을 할 수 없는 재산임'이라는 취지의 부기등기가 마쳐져 있고 현재까지 위 부기등기가 말소되지 아니하고 남아있는 사실이 인정된다.

한편 주택법 제40조 제1항은 '사업주체는 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 해당 주택 및 대지에 저당권·가등기담보권 등 담보물권, 전세권·지상권·등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위 등을 하여서는 아니된다', 같은 조 제2항은 '제1항에서 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일을 말한다', 같은 조 제3항은 '제1항에 따른 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권등기부에 부기등기하여야 한다', 같은 조 제5항은 '제4항에 따른 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다'고 규정하고 있다.

그런데 이 사건 아파트의 대지인 이 사건 토지 중 원고 소유의 20/130 지분에 관하여 2000. 7. 11. 압류 등이 금지된다는 취지의 부기등기가 마쳐졌고 아직 그 부기등기가 말소되지 아니하였음에도 피고는 원고 소유의 위 지분을 압류하고 주문 제1항 기재와 같이 압류등기를 마쳤으므로, 그 압류는 주택법 제40조 제1항에 위반하는 처분으로서 그 하자가 중대·명백하여 무효라고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 위 지분에 관하여 주문 제1항 기재와 같이 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 원고에게 부과한 종합토지세 등이 원고가 주택법상 금지사항등기에 관한 부기등기를 마치기 이전인 1998. 10. 1.자부터 발생하였으므로 원고 소유의 지분을 압류한 것은 무효가 아니라고 주장한다.

그러나 주택법 제40조 제5항에 의하면 '다만, 사업주체의 경영부실로 입주예정자가 그 대지를 양수받는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.'라고 규정하고 있을 뿐 주택법상의 부기등기 이전의 원인으로 발생한 권리에 대하여 예외규정을 두고 있지 아니하므로 위와 같은 사정만으로는 압류등기가 적법하다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

판사이정현