

인천지방법원 부천지원 2021. 12. 16 선고 2020가단130744 판결 [압류등기 말소청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 조철웅

피 고 B

변 론 종 결 2021. 10. 14.

판 결 선 고 2021. 12. 16.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 제1, 2항 기재 각 부동산 중 같은 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여 2014. 6. 30.자 전유부분 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 주위적 청구를 기각한다.
3. 피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 제3, 4, 5항 기재 각 부동산 중 같은 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여 2019. 10. 6.자 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
4. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 같은 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여

2014. 6. 30.자 전유부분 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 같은 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여 2019. 10. 6.1) 자 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 6. 30. 주식회사 C(이하 ‘C’라 한다)로부터 부천시 원미구 D 외 1필지 지상 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 구분건물’이라 한다)에 관하여 2014. 6. 15. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 부천시 원미구 D 외 1필지 지상 E아파트(이하 ‘이 사건 집합건물’이라 한다)는 이 사건 구분건물을 포함하여 94세대의 구분건물로 이루어진 집합건물이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 대한 청구에 관한 판단

주위적 청구에 대하여 본다. 갑 제1 내지 4호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제1, 2 토지’라 한다)은 이 사건 집합건물이 있는 토지(법정대지)인 사실, 피고는 1996. 2. 16.경 이 사건 제1, 2 토지 중 이 사건 구분건물의 대지사용권에 해당하는 별지 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실, 원고는 2014. 6. 30. 이 사건 구분건물의 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 구분건물의 전유부분을 취득함으로써 이 사건 제1, 2 토지 중 이 사건 구분건물의 대지사용권에 해당하는 별지 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분을 취득하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 제1, 2 토지 중 별지 목록의 ‘피고 B 지분’란 기재 각 지분에 관하여 2014. 6. 30. 전유부분의 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 별지 목록 제3, 4, 5항 기재 각 부동산에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

1) 청구원인

가) 별지 목록 제3, 4, 5항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제3, 4, 5 토지’라 한다)은 이 사건 집합건물의 규약상 대지 또는 이에 준하는 약정 대지이다.

나) 피고는 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 이 사건 구분건물의 대지사용권에 해당하는 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2014. 6. 30. 이 사건 구분건물의 전유부분을 취득함으로써 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 이 사건 구분건물의 대지사용권에 해당하는 지분을 취득하였다.

다) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 각 1/94 지분에 관하여 위 전유부분 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 관련 법령

가) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제4조 제1항은 ‘통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.’라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 ‘제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다고 규정하고 있으며, 제3조 제3항은 ‘제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서로서 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.’라고 규정하고 있으며 제3조 제2항은 ‘제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.’라고 규정하고 있다.

나) 집합건물법 제29조 제1항은 ‘규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.’라고 규정하고 있다.

3) 판단

이 사건 제3, 4, 5 토지가 이 사건 집합건물의 규약상 대지 또는 약정 대지에 해당하고 원고가 이 사건 구분건물의 전유부분을 취득함으로써 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 이 사건 구분건물의 대지사용권에 해당하는 지분을 취득하였는지 여부에 대하여 살피건대, 위 2)항에서 살펴본 관련 법령의 규정을 종합하면, 건물이 소재하는 토지(법정대지) 외의 토지를 전유 부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 일체로 관리 또는 사용하기 위하여 구분소유자들이 규약으로써 해당 토지를 건물의 대지로 삼을 수 있으나(이하 '규약상 대지'라 한다), ① 규약상 대지를 정하거나 폐지하는 규약은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 찬성을 얻는 방법으로 설정·변경할 수 있고, ② 다만 전유부분의 전부 또는 부속건물을 단독으로 소유하는 자는 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다고 할 것이다.

따라서 ① 이 사건 집합건물의 구분소유자들이 관리단집회를 개최하여 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 찬성을 얻는 방법으로 '이 사건 집합건물이 소재하는 토지 외의 토지인 이 사건 제3, 4, 5 토지를 이 사건 집합건물의 대지로 삼기로 하는 내용의 규약을 설정하였다'거나, ② '이 사건 집합건물의 전부 또는 부속건물을 단독으로 소유하는 사람이 공정증서로서 위와 같은 내용의 규약에 상응한 것을 정하였다'는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없는 이상, 원고가 주위적 청구의 청구원인 기재 주장사실(이 사건 집합건물의 건축주인 G과 이 사건 집합건물의 각 수분양자들이 1996. 1.경 법정대지가 아닌 이 사건 제3, 4, 5 토지에 관하여 개별적으로 'G은 이 사건 제3, 4, 5 토지 등을 수분양자들에게 증여하고, 위 각 토지 등은 이 사건 집합건물에 부속된 부동산이다. G은 이 사건 집합건물을 분양함에 있어 위 각 토지 등을 아파트 입주자들에게 지분으로 증여하기로 하고 입주자 전원은 각자 수증자가 되어 이를 승낙한다. 아파트 입주자 전원은 이 사건 집합건물에 속한 각 구분건물을 처분할 시 위 각 토지 등에 대하여도 아파트에 포함시켜서 동일 부동산으로 처분하여야 하며 아파트와 상가 및 토지 지분 등을 분리해서 처분하여서는 아니 된다. 위 각 부동산이 현 상태로 존속할 때까지는 본 각서도 존속되며 소유권이 수차 변경 되어도 각서 규정은 동일하다. 위 규정을 위반하여 분리 처분시는 매매계약을 무효로 하고 아파트의 대책위원회의 어떠한 조치도 이의를 제기하지 않는다.'라는 내용이 포함된 각서를 작성하였다는 등의 주장사실)만으로는, 이 사건 제3, 4,

5 토지가 이 사건 집합건물의 규약상 대지라고 인정할 수 없고, 나아가 집합건물법에 규정되어 있지도 아니한 개념인 '규약상 대지에 준하는 약정 대지'라는 개념을 창설하여 그 약정 대지에 집합건물법 제20조에 규정된 전유부분과 대지사용권의 일체성 및 분리처분금지의 효력을 적용할 법률상의 근거도 없다.

원고의 주장은 그 자체로 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

1) 인정사실

갑 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 피고는 1996. 2. 16. 이 사건 구분건물에 관하여 1995. 12. 4. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나) H는 1999. 10. 6. 이 사건 구분건물에 관하여 1999. 9. 13. 공매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, I, J는 2000. 3. 31. 이 사건 구분건물에 관하여 2000. 2. 20. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤으며, C는 2006. 9. 22. 이 사건 구분건물에 관하여 2006. 9. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

원고는 2014. 6. 30. C로부터 이 사건 구분건물에 관하여 2014. 6. 15. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다) H부터 원고까지 이 사건 구분건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 사람들은 각각 자신 명의의 소유권이전등기를 마칠 무렵 전소유자로부터 이 사건 구분건물을 인도받아 위 구분건물을 소유하고 있던 기간 동안 위 구분건물을 점유하였다.

라) 이 사건 제3, 4, 5 토지는 이 사건 집합건물의 준공 이후부터 현재까지 구분소유자들 및 입주자들에 의하여 이 사건 집합건물을 위한 부속토지로서 화단과 주차공간 등으로 점유·사용되어 왔다.

마) 한편 이 사건 집합건물의 건축주 G은 이 사건 집합건물을 분양한 이후 각 수분양자들과 사이에 각서를 작성하였는데, G이 1996. 1.경 수분양자들과 사이에 작성한 각서(이하 '이 사건 각서'라

한다)에는 'G은 수분양자에게 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 각 1/94 지분 등을 증여한다. 이 사건 제3, 4, 5 토지 등은 이 사건 집합건물에 부속된 부동산이다. G은 이 사건 집합건물을 분양함에 있어 이 사건 제3, 4, 5 토지 등을 아파트 입주자들에게 지분으로 증여하기로 하고 입주자 전원은 각자 수증자가 되어 이를 승낙한다. 아파트 입주자 전원은 각자 소유 물건 아파트를 처분할 시 위 각 토지 지분 등에 대하여도 아파트에 포함시켜 동일 부동산으로 처분하여야 하며 아파트와 상가 및 토지지분 등을 분리 처분하여서는 아니 된다. 위 부동산이 현 상태로 존속할 때까지는 본 각서도 존속되며 소유권이 수차 변경되어도 각서 규정은 동일하다. 위 규정을 위반하여 분리 처분시는 매매계약은 무효로 하고 아파트의 대책위원회의 어떠한 조치도 이의를 제기치 아니한다.'라는 내용이 포함되어 있다.

바) 피고는 1996. 2. 16. G으로부터 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 각 1/94 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 관련 법리

가) 건물은 일반적으로 그 대지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 건물의 소유자가 건물의 대지인 토지를 점유하고 있다고 볼 수 있다. 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 대지를 점유하지 않고 있더라도 건물의 소유를 위하여 그 대지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조). 그리고 점유는 물건을 사실상 지배하는 것을 가리키므로, 1개의 물건 중 특정 부분만을 점유할 수는 있지만, 일부 지분만을 사실상 지배하여 점유한다는 것은 상정하기 어렵다. 따라서 1동의 건물의 구분소유자들은 그 전유부분을 구분소유하면서 공용부분을 공유하므로 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 대지 전체를 공동으로 점유한다고 할 것이다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2012다7670 판결 참조). 이는 집합건물의 대지에 관한 점유취득시효에서 말하는 '점유'에도 적용되므로, 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 집합건물을 구분소유한 사람은 등기함으로써 그 대지의 소유권을 취득할 수 있다. 이와 같이 점유취득시효가 완성된 경우에 집합건물의 구분소유자들이 취득하는 대지의 소유권은 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권에 해당한다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)은 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제20조 제1항), 구분소유자는 규약에 달리

정한 경우를 제외하고는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제20조 제2항)고 정함으로써, 전유부분과 대지사용권의 일체성을 선언하고 있다. 나아가 집합건물법은 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르고(제12조 제1항), 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에 규약으로써 달리 정하지 않는 한 대지사용권이 전유부분의 면적 비율대로 각 전유부분의 처분에 따르도록 규정하고 있다(제21조 제1항, 제12조). 이 규정은 전유부분을 처분하는 경우에 여러 개의 전유부분에 대응하는 대지사용권의 비율을 명백히 하기 위한 것인데, 대지사용권의 비율은 원칙적으로 전유부분의 면적 비율에 따라야 한다는 것이 집합건물법의 취지라고 할 수 있다. 이러한 취지에 비추어 보면, 집합건물의 구분소유자들이 대지 전체를 공동점유하여 그에 대한 점유취득시효가 완성된 경우에도 구분소유자들은 대지사용권으로 그 전유부분의 면적 비율에 따른 대지 지분을 보유한다고 보아야 한다. 집합건물의 대지 일부에 관한 점유취득시효의 완성 당시 구분소유자들 중 일부만 대지권등기나 지분이전등기를 마치고 다른 일부 구분소유자들은 이러한 등기를 마치지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들은 각 전유부분의 면적 비율에 따라 대지권으로 등기되어야 할 지분에서 부족한 지분에 관하여 등기명의인을 상대로 점유취득시효완성을 원인으로 한 지분이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결).

나) 취득시효의 기초가 되는 점유가 법정기간 이상으로 계속되는 경우, 취득시효는 그 기초가 되는 점유가 개시된 때를 기산점으로 하여야 하고 취득시효를 주장하는 사람이 임의로 기산일을 선택할 수 없는 것임은 소론과 같다고 하겠으나(대법원 1983. 2. 8. 선고 80다940 판결, 1989. 4. 25. 선고 88다카3618 판결 각 참조), 점유가 순차 승계된 경우에 있어서는 취득시효의 완성을 주장하는 피고로서는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는 선택권이 있는 것이고, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 어느 단계의 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인가도 이를 주장하는 사람에게 선택권이 있다 할 것이며, 다만 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 그 점유의 개시시기를 어느 점유자의 점유기간 중의 임의의 시점을 선택할 수 없을 뿐인 것이다[대법원 1991. 10. 22. 선고 91다26577, 26584(반소) 판결].

3) 판단

위 법리에 비추어 위 인정사실을 종합하면, 원고는 H가 이 사건 구분건물을 점유하기 시작한 1999. 10. 6.경부터 2019. 10. 6.경까지 20년간 이 사건 제3, 4, 5 토지를 이 사건 집합건물의 대지에 준하는 부속토지 용도 등으로 공동으로 점유하여 왔다고 봄이 타당하다. 그리고 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항).

따라서 원고는 2019. 10. 6. 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 이 사건 각서에 따라 피고에게 증여되었던 지분에 관한 취득시효를 완성하였다고 할 것이다.

그러므로 취득시효 완성 당시의 소유자인 피고는 원고에게 이 사건 제3, 4, 5 토지 중 각 1/94 지분에 관하여, 각 2019. 10. 6. 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 주위적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 주위적 청구는 이유 없으므로 기각하며, 나머지 주위적 청구에 관한 예비적 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 하성우

부동산 목록

부동산의 표시

1. 부천시 원미구 D 대 3380.1㎡
2. 부천시 원미구 K 대 747.9㎡
3. 부천시 원미구 L 대 24㎡
4. 부천시 원미구 M 대 462.4㎡
5. 부천시 원미구 N 입야 521㎡

피고 B 지분

- 중 3.6/4727.3 지분
- 중 3.6/4727.3 지분
- 중 1/94 지분
- 중 1/94 지분
- 중 1/94 지분 끝.

1) 원고는 '2016. 10. 6.'이라고 기재하였으나, 기록에 의하면 이는 '2019. 10. 6.'의 오기임이 분명하다.