

서울고등법원 2024. 6. 27 선고 2023나2046570 판결 [토지소유권이전등기말소등기]

재판경과

서울고등법원 2024. 6. 27 선고 2023나2046570 판결

의정부지방법원 2023. 8. 18 선고 2022가단4953 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 아테나

담당변호사 윤승진

피고, 피항소인 주식회사 C

소송대리인 법무법인 클라스한결

담당변호사 김용현

변론종결 2024. 5. 16.

판결선고 2024. 6. 27.

제1심판결 의정부지방법원 2023. 8. 18. 선고 2022가단4953 판결

주문

1. 항소심 법원에서 교환적으로 변경한 원고들의 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 의정부시 E 대 1098㎡ 중 1/11 지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라(원고들은 제1심에서 ‘D에게’ 소유권이전등기의 말소를 구하던 것을 항소심 법원에서 ‘원고들에게’ 소유권이전등기의 말소를 구하는 것으로 청구취지만을 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

항소심 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 제1심판결의 내용을 일부 변경하고, 원고들의 추가 주장에 관하여 제2항에서 판단하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약칭을 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제2면 15행의 “이 사건 집합건물 I호, J호” 다음에 “(이하, 위 2개의 건물호실을 ‘이 사건 전유부분’이라고 한다)”를 추가한다.
- 제1심판결 제3면 표 첫 번째 란의 “P”을 “AJ”으로 변경한다.

2. 원고들의 추가주장에 관한 판단

가. 원고들의 대지사용권 취득 주장

1) 원고들 주장의 요지

U, D이 이 사건 토지에 관하여 실체관계에 부합하는 소유권자였는지 여부와 관계없이, 원고 A는 이

사건 집합건물 I호, 원고 B은 이 사건 집합건물 J호의 소유권을 각 취득함으로써 이 사건 토지에 대한 대지사용권을 취득하였고, 집합건물법 제20조의 전유부분과 대지사용권의 일체성에 따라 이 사건 토지는 이 사건 전유부분과 분리하여 처분될 수 없음에도 경매절차에서 피고가 이 사건 토지를 낙찰받아 소유권이전등기를 마친 것은 위 집합건물법 제20조에 위배되어 무효이므로, 피고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

2) 판단

집합건물법 제20조 제1항, 제2항에 의하면 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 그러나 구분소유자가 애초부터 대지사용권을 보유하고 있지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 집합건물법 제20조가 정하는 전유부분과 대지사용권의 일체적 취급이 적용될 여지가 없다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2011다23125 판결, 대법원 2017. 9. 12. 선고 2015다242849 판결 등 참조). 원고들 이전에 이 사건 전유부분을 소유하고 있던 U(이 사건 집합건물 J호), D(이 사건 집합건물 I호) 앞으로의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 실체관계에 부합하지 않는 무효의 등기라는 점은 앞서 본 바와 같은바, 결국 U, D은 이 사건 전유부분을 위한 대지사용권을 취득하지 못하였고, U으로부터 이 사건 집합건물 J호의 소유권을 이전받은 원고 B, D으로부터 이 사건 집합건물 I호의 소유권을 이전받은 원고 A 역시 전유부분만을 취득하였을 뿐 대지사용권을 취득하여 보유하지는 못하였다. 달리 원고들이 이 사건 전유부분을 위하여 해당 건물의 대지, 즉 이 사건 토지에 대하여 소유권이나 지상권, 임차권, 전세권 등 어떠한 권리를 가지고 있다는 점에 관하여 아무런 주장·증명이 없고, 전유부분의 소유권을 취득한 사실만으로는 이 사건 토지에 대한 권리나 대지사용권을 당연히 취득한다고 볼 수도 없다. 따라서 구분소유자인 원고들이 애초부터 대지사용권을 보유하고 있지 아니한 이 사건에서 피고가 이 사건 토지를 경매에서 낙찰받았다 하더라도 이는 전유부분과 대지사용권의 분리처분금지에 위배된다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 점유취득시효 주장

1) 원고들 주장의 요지

이 사건 집합건물 I호에 대하여는 AJ이 최초 보존등기를 한 1981. 8. 8.부터 20년이 경과한 2001. 8. 8.에, 이 사건 집합건물 J호에 대하여는 R이 최초 보존등기를 한 1981. 2. 17.부터 20년이 경과한 2001. 2. 17.에 각 점유취득시효가 완성됨에 따라 소유권에 기한 대지사용권을 취득하였다고 할 것인데, 이후 그 점유가 원고들에게 승계되었으므로, 원고들 또한 점유취득시효 완성 이후 소유권에 기한 대지사용권을 정당하게 승계받았다. 따라서 피고가 원고들의 대지사용권의 대상이 되는 이 사건 토지를 경매절차에서 낙찰받은 것은 대지사용권의 대상이 되는 토지가 원고들이 갖는 전유부분과 구분되어 처분된 것으로 집합건물법 제20조에 위배되어 무효이며, 피고는 원고들에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

2) 판단

AJ이 이 사건 집합건물 I호에 관하여, R이 이 사건 집합건물 J호에 관하여 각 소유권보존등기를 마칠 무렵인 1981년에 이 사건 토지의 소유자는 K, L, M, N, O 5인이었던바, 이 사건 전유부분의 원소유자들인 AJ, R의 이 사건 토지에 대한 점유는 타인 소유의 토지 지상에서 건물 부지를 점유하고 있는 것으로서 당초부터 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사정을 잘 알면서 점유한 것으로 그 성질상 타주점유에 해당하므로 그로부터 20년 이상이 경과하였다 하더라도 점유취득시효가 완성되었다고 볼 수 없다. 원고들의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들이 항소심 법원에서 교환적으로 변경한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김대웅, 판사 황성미, 판사 허익수