

서울중앙지방법원 2023. 7. 4 선고 2022가단5194972 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 4. 24 선고 2023나2036573 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 4 선고 2022가단5194972 판결

전문

원 고 1. A

소송대리인 변호사 남희웅

2. B

소송대리인 법무법인 온세

담당변호사 오주영

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

변론종결 2023. 5. 23.

판결선고 2023. 7. 4.

주 문

1. 원고들의 피고 C, D, E에 대한 청구를 각 각하한다.
2. 원고들의 피고 F에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 C에게, ① 피고 E은 서울중앙지방법원 2009. 2. 5. 접수 제 4488호로 마친 소유권이전등기의, ② 피고 망 G의 상속인 C, D은 서울중앙지방법원 1995. 3. 23. 접수 제12132호로 마친 망 G 명의의 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, ① 피고 C는 피고 F에게 1990. 5. 30. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, ② 피고 F은 원고 A에게 2021. 11. 9. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기의 절차를 이행하라(②에 대하여 예비적으로, 피고 F은 원고 B에게 2020. 3. 12. 전유부분 취득을 원인으로 소유권이전등기절차를 이행하라).

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 연립주택의 신축

1) 1990. 5.경 별지 목록 기재 각 토지 합계 1574㎡(이하 통틀어 ‘이 사건 각 대지’라 한다) 중 각 1574분의 118 지분의 소유자인 피고 C 등 10인은 이 사건 각 대지 지상의 ‘H주택’(이하 ‘구 연립주택’이라 한다)을 허물고 그 자리에 새로운 연립주택을 재건축하기로 하는 결의(이하 ‘이 사건 재건축결의’라 한다)를 하였다. 그 무렵 이 사건 각 대지의 나머지 1574분의 394 지분을 소유하고 있던 I과 이 사건 각 대지에 연접하는 서울 서초구 J 대 232㎡(이하 ‘이 사건 연접대지’라 한다)의

소유자인 K도 각 그 대지를 제공하여 위 재건축사업에 참여하기로 하였다(이하 피고 C 등 10인의 지분소유자들과 I, K을 통틀어 ‘지분소유자 등’이라 한다).

2) 이에 따라 지분소유자 등은 1990. 5. 30. 공사업자인 피고 F와 사이에 공사도급계약을 체결하면서 피고 F이 자신의 자금과 노력으로 위 4필지 합계 1,806㎡ 지상에 지하 1층, 지상 3층 규모의 연립주택 18세대를 신축하되, 그 중 12세대는 대지 제공의 대가로 구분소유자 등의 소유(구분소유자 10명과 I, K에게 1세대씩), 나머지 6세대는 피고 F의 소유로하기로 하였다. 이후 피고 F은 2차례에 걸친 설계변경을 통하여 지하 1층, 지상 4층 규모의 연립주택 19세대(이하 ‘이 사건 연립주택’이라 한다)를 신축하는 것으로 위 공사내용을 변경하고, 그 중 10세대는 지분소유자 등의 소유, 나머지 9세대는 피고 F의 소유로하기로 하여 1993. 1. 18. 증축신고를 하였다.

3) 피고 F은 위 도급계약에 따라 이 사건 연립주택의 신축공사를 진행하던 중 자금사정의 악화로 1994. 6.경 공사를 중단하였는데, 당시 신축 중의 이 사건 연립주택은 골조와 벽체 및 지붕공사를 대부분 마친 상태로서, 사회통념상 ‘독립한 건물’로 볼 수 있는 구조와 형태를 갖추고 있었다.

4) 이후 구분소유자 등의 대표인 피고 C는 중단된 이 사건 연립주택의 신축공사를 진행할 공사업자를 물색 중 L과 사이에 L이 자신의 노력과 재료 등을 들여 잔여공사를 하되, 공사대금의 지급에 갈음하여 이 사건 연립주택 중 9세대(M호, N호, O호, P호, Q호 내지 R호, 이하 통틀어 ‘수급인 소유분’이라 한다)를 수급인 소유로하기로 하는 변경도급계약을 체결하였고, 이에 L은 1995. 12.경까지 일부 공사를 제외하고 이 사건 연립주택의 잔여공사를 마무리하였다.

나. 이 사건 연립주택 신축으로 인한 소유권 귀속 관계의 정리

1) S가 T를 통하여 L으로부터 수급인 소유분인 위 9세대를 순차 양도받았다고 주장하면서 T를 대위하여 L을 상대로 서울동부지방법원(97카합1191)에 처분금지 가처분을 신청하여 1997. 4. 7. 가처분 결정이 내려짐에 따라 가처분기입등기 촉탁에 의하여 1997. 4. 23. 위 9세대에 관하여 L 명의로, 나머지 10세대에 관하여 피고 C 등 지분소유자 등의 명의로 각 소유권보존등기가 마쳐졌으나, 위 각 구분건물에 관한 대지권등기는 이루어지지 않았다.

2) 한편, U 외 13명은 피고 F로부터 이 사건 연립주택의 세대를 분양받았다고 주장하면서 피고 F을

대위하여 L 등을 상대로 서울중앙지방법원(98가합55890)에 L 명의 소유권 보존등기의 말소를 구하였는데, 위 사건의 상고심(대법원 2004. 6. 24. 선고 2002다18237 판결)에 의하여 최종적으로, 이 사건 연립주택은 피고 F이 위 공사를 중단한 1994. 6.경 사회통념상 독립한 건물로 볼 수 있었으므로, 그 중 9세대는 공사업자인 피고 F이, 나머지 10세대는 도급인인 피고 C 등 지분소유자들과 K이 각 원시취득한 것으로 권리관계가 정리되었다.

다. 1994. 6.경 이 사건 각 대지 및 연접대지의 소유 현황

피고 F이 이 사건 연립주택 공사를 중단한 1994. 6.경 이 사건 각 대지 및 연접대지의 소유현황을 보면, 이 사건 연립주택의 각 구분세대를 분양받아 원시취득한 최초 지분소유자들인 V, W, X, Y, Z, AA, C, AB 등 8인이 각 1574분의 118 지분씩 소유하고 있었고, 지분소유자이었으나 이 사건 연립주택을 분양받지 아니한 AC, AD 등 2인이 각 1574분의 118 지분씩 소유하고 있었으며, 이 사건 각 대지 중 위 지분소유자들의 공유지분을 제외한 AE 대지의 1574분의 394 지분은 AF이, AG 대지의 1574분의 394 지분은 피고 F을 거쳐 AH, AI, AJ, AK, AL, U 등 6인이, AM 대지의 1574분의 394 지분은 I이 각 소유하였고, 이 사건 연접대지는 K이 소유하고 있었다.

라. 원고들의 이 사건 연립주택 AN호에 관한 소유권이전등기 경위

이 사건 연립주택 AN호(이하 ‘이 사건 전유부분’이라 한다)에 관하여는, ① 2007. 9. 19. 피고 F 명의 소유권보존등기(갑구 순번 1번), ② 같은 날 Y 명의 소유권이전등기(순번 2번), ③ 2007. 9. 27. 원고 A 명의 소유권이전등기(순번 3번), ④ 2013. 10. 16. AO 명의 소유권이전등기(순번 14번), ⑤ 2019. 12. 16. 원고 A 명의 소유권이전등기(순번 19번), ⑥ 2020. 3. 12. 원고 B 명의 소유권이전등기(순번 32번)가 각 경로되어 있다.

마. 피고 E의 이 사건 각 대지에 관한 지분 취득 경위

1) 이 사건 연립주택 AP호를 원시취득하고 그 명의로 소유권 보존등기까지 마친 피고 C는 이 사건 각 대지 중 각 1,574분의 118 지분(이하 ‘이 사건 지분’이라 한다)에 관하여 1991. 3. 4. AQ조합에게

채권최고액 7,700만 원의 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당’이라 한다)을 설정하여 주었는데, AQ조합가 1994. 9. 28. 위 근저당권에 기하여 서울민사지방법원(AR)에 임의경매를 신청하였고, 위 경매절차에서 피고 C의 처인 G(2021. 12. 25. 사망)가 1995. 1. 17. 이 사건 지분을 낙찰받아 취득하였다.

2) 이후 G 소유의 이 사건 지분에 관하여 진행된 경매절차에서 피고 E이 이 사건 지분을 낙찰받고 2009. 1. 2. 매수대금을 납부함으로써 그 소유자가 되었다.

바. 이 사건 연립주택을 위한 대지사용권에 관한 판결

1) 원고 A를 포함하여 2011년경 당시 이 사건 연립주택을 소유하고 있던 구분소유자들 10명은 피고 E 등 이 사건 각 대지의 지분소유자들을 상대로 서울중앙지방법원 2011가합59839호로, 구분소유자들이 이 사건 연립주택의 전유부분 취득과 함께 이 사건 각 대지에 대한 대지사용권을 취득하였음을 청구원인으로 하여 전유부분의 비율에 상응하는 대지지분의 이전을 구하는 소송을 제기하였다.

2) 위 소송에서 2012. 6. 29. 대부분의 이 사건 각 대지의 지분소유자들에 대하여 이 사건 연립주택의 구분소유자에게 전유부분 취득을 원인으로 하는 소정의 지분 이전을 명하는 판결이 선고되었으나, 피고 E에 대하여는 ‘이 사건 연립주택을 위한 대지사용권이 성립되기 전인 1991. 3. 4. 이 사건 근저당권이 설정되어 있었고, 대지사용권 성립 이후인 1994. 9. 28. 이 사건 근저당이 실행되어 G가 1995. 1. 17. 이 사건 지분을 낙찰받아 취득하였는바, G는 이 사건 연립주택의 구분소유자가 아니므로 이로써 이 사건 지분에 관하여 성립한 대지사용권은 소멸되었다. 그런데, G가 1995. 12. 29. 이 사건 지분에 관하여 AS은행에게 설정한 근저당권에 기한 경매절차에서 피고 E이 이 사건 지분을 낙찰받아 그 대금을 지급하였으므로 피고 E으로서는 이 사건 지분을 대지사용권의 부담이 없는 상태로 유효하게 취득하였다. 따라서 이 사건 지분의 소유자인 피고 E은 이 사건 연립주택 구분소유자에 대하여 대지지분 이전의무를 부담하지 않는다고 봄이 상당하다.’는 이유로 청구기각의 판결이 선고되었다.

3) 위 서울중앙지방법원 2011가합59839 판결은 항소심에서 일부 대지 지분소유자들의 이전해야할

지분비율이 변경되는 외에는 같은 취지의 결론이 유지되었고, 피고 E에 대한 항소는 기각되었으며(서울고등법원 2016. 7. 22. 선고 2012나70069 판결), 위 항소심 판결은 대법원에서 상고기각 판결이 선고됨으로써 확정되었다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2016다40088 판결).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 9호증, 을다 1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다) 제20조 제1, 2항에 따르면 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.

피고 C는 처인 G와의 명의신탁약정에 따라 1995. 1. 17. 이 사건 지분을 G 명의로 낙찰받은 것이므로 이 사건 지분의 소유권은 여전히 피고 C에게 있었다고 할 것이다. 따라서 이 사건 지분에 관한 소유 명의가 피고 C로부터 G에게로 이전되었음에도 불구하고, 피고 C 소유의 전유부분(이 사건 연립주택 AP호)을 위한 대지사용권은 그대로 유지되고 있었다고 보아야 한다.

피고 E은 G 명의로 등기되어 있던 이 사건 지분을 2009. 1. 2. 낙찰받아 같은 해 2. 5. 소유권이전등기를 마쳤는바, 전유부분을 취득함이 없이 이 사건 지분에 관하여 마쳐진 피고 E 명의의 소유권이전등기는 집합건물법상의 분리처분금지원칙에 반하여 원인무효이다.

2) C는 1990. 5. 30.경의 건축도급약정에 따라 피고 F에게 피고 F이 원시취득한 각 전유부분을 위한 대지사용권을 확보하여 줄 의무가 있는바, 이 사건 지분 중 피고 C 자신의 전유부분을 위한 대지사용권을 초과하는 지분 부분에 관하여 전유부분의 면적에 따른 비율로 피고 F에게 지분이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.

3) 피고 F은 2021. 11. 9. 이 사건 전유부분의 실질적 소유자인 원고 A과 사이에 이 사건 지분에 관한 매매계약을 체결하였는바, 위 매매를 원인으로 하여 원고 A에게 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.

예비적으로, 원고 B는 2020. 3. 12. 이 사건 연립주택 AN호를 취득하였는바, 피고 F은 원고 B에게 전유부분 취득을 원인으로 하여 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고들의 피고 F에 대한 각 지분 소유권이전등기청구

(가) 기초사실 바.항에서 본 바와 같이, 서울중앙지방법원 2011가합59839 판결에서 피고 E은 대지사용권의 부담이 없는 상태로 이 사건 지분을 유효하게 취득함으로써 이 사건 연립주택 구분소유자들에 대하여 지분이전의무를 부담하지 않는다는 판단이 내려졌고, 그 판단은 대법원까지 유지되었다.

(나) 이에 따르면 피고 F의 원고들에 대한 각 지분 소유권이전등기의무는 이행불능으로 확정되었다고 봄이 상당하므로, 원고들의 피고 F에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 원고들의 피고 C, D, E에 대한 청구

(가) 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전권리)가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하다(대법원 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결 등 참조).

(나) 원고들은 피고 F에 대한 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 F, C를 순차 대위하여, 망 G(상속인 피고 C, D), 피고 E에 대하여는 이 사건 지분에 관하여 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을, 피고 C에 대하여는 1990. 5. 30. 약정을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

원고들의 피고 F에 대한 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기청구권이 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 피고 C, D, E에 대한 청구는 모두 당사자적격이 없는 자에 의한 것으로서 부적법하다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 C, D, E에 대한 청구는 부적법하여 각 각하하고, 원고들의 피고 F에 대한

청구는 이유 없어 각 기각한다.

판사 이근영

별지목록(부동산의 표시)

1. AE 대 548㎡
2. AG 대 529㎡
3. AM 대 497㎡

중 1574분의 118지분 이상.

