

서울중앙지방법원 2023. 3. 31 선고 2021가합565128(본소), 2022가합534404(반소) 판결
[대지권지분이전등기절차이행청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자)1. A

2. B

3. C

원고(반소피고)D

원고(반소피고, 선정당사자)들 및 원고(반소피고)의 소송대리인법무법인 위민

담당변호사 소현민

피고(반소원고)주식회사 E

소송대리인 법무법인 율성

담당변호사 이형주

변론 종결2023. 3. 3.

판결 선고2023. 3. 31.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고, 선정당사자)들, 선정자 F을 제외한 나머지 선정자들, 원고(반소피고)에게 별지 2 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지 중 별지 3표 (마)항 기재 원고(반소피고, 선정당사자)들, 선정자 F을 제외한 나머지 선정자들, 원고(반소피고)의 각 해당 지분에 관하여 별지 3표 (라)항 기재 각 해당 일자 별지 2 목록 제4항 기재 각 부동산의 전유부분 취득을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 원고(반소피고, 선정당사자)들 및 선정자들, 원고(반소피고)에 대한 반소청구를

모두 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문과 같다1).

[반소]

원고(반소피고, 선정당사자)들 및 선정자들, 원고(반소피고, 이하 이들을 통틀어 지칭할 때에는 '원고들'이라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 별지 2 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지 중 별지 3표 (마)항 기재 각 지분에 관하여 별지 3표 (라)항 해당 일자 별지 2 목록 제4항 기재 부동산 중 원고들별 '전유부분 건물의 표시'란 기재 각 부동산의 전유부분 취득을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 4 표 '금액(원)'란 기재 원고들별 각 해당 금액을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 토지신탁계약 체결 및 G 건물의 신축

1) 피고는 1996. 12. 24. 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)과 사이에 별지 2 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지(이하 위 순번에 따라 '제1 내지 3 토지'라 하고, 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다) 지상에 'G'라는 집합건물(지하 7층, 지상 15층, 총 683세대, 이하 'G 건물'이라고 한다)을 신축하여 분양하기로 하는 내용의 토지신탁계약을 체결하고, 같은 날 제1 토지에 관하여, 1997. 10. 22. 제2,

3 토지에 관하여 H에 위 토지신탁계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) H은 1997. 7. 14. 그 명의로 건축허가를 받고, 시공사 등을 통해 G 건물 신축공사를 시작하여 2000. 2. 27. 지붕 슬래브 배근 공사를 마쳤다.

3) H은 2000. 10. 25. 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고는 2000. 10. 26. 다시 H에게 이 사건 각 토지에 관하여 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 피고는 2000. 10. 28. G 건물 신축공사의 건축주를 H에서 피고로 변경하고, 2000. 11. 6. 사용승인을 받은 다음, 2000. 11. 7. H과 G 건물의 각 구분건물(이하 G 건물을 구성하는 개별 구분건물 전부를 통칭하여 '각 구분건물'이라고 한다)에 관하여 신탁계약을 체결하고, 2000. 11. 16. 위 각 구분건물에 관하여 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

5) G 건물의 지하 2층 내지 지상 3층은 각 층당 100여 개 이상의 점포(구좌)로, 15층은 3개의 점포(구좌)로 각 구분등기가 이루어졌고, 피고는 2000. 11. 21. H에게 각 구분건물에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 각 구분건물 분양과 신탁계약 해지에 따른 이전등기

1) H과 피고는 1997. 8. 무렵부터 1999. 6. 무렵까지 사이에 신축하기로 예정된 G 건물의 일부 구분건물을 사전 분양하였다.

2) 피고(분양계약서에 위탁자로 되어 있다)와 H(분양계약서에 수탁자 겸 매도인으로 되어 있다)은 수분양자(분양계약서에 매수인으로 되어 있다)들과 구분건물에 관한 사전 분양계약을 체결하면서, ① 구분건물의 분양금액에 이 사건 각 토지에 대한 40년 동안의 사용료를 포함하고, ② 구분건물의 대지사용권과 관련하여 이 사건 각 토지에 관하여 G 건물의 입점개시일로부터 만 40년간 재계약 없이 사용하되 별도의 임대차계약을 체결하지 않으며, ③ 대지사용권은 수분양자의 구분건물 매도에 따라 매수인에게 이전되고, ④ 대지사용권은 구분건물을 유지, 관리, 이용하는 목적으로만 사용할 수 있을 뿐 구분건물과 별도로 매매하거나 임대할 수 없다고 약정하였다.

3) H은 각 구분건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 2000. 11. 이후 피고와 함께 나머지 구분건물에 대한 분양계약을 체결하면서 그 구분건물의 대지사용권에 대하여 위 2)항의 분양계약과

같은 내용으로 약정하였다.

4) 피고는 2002. 6. 18. H과 사이에, 이 사건 각 토지와 G 건물에 관한 위 토지신탁계약의 최종 계산을 마치고 위 토지신탁계약을 합의해지하면서 소송비용 등 앞으로 예상되는 사업비 명목으로 H에게 구분건물 4세대를 주기로 약정한 다음, 2002. 6. 19. 나머지 미분양 구분건물과 이 사건 각 토지에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 넘겨받았다.

다. 원고들의 각 구분건물 소유권 취득

1) 원고들은 G 건물 중 별지 2 목록 제4항의 '전유부분의 건물의 표시' 부분 기재 각 구분건물(이하 '이 사건 구분건물'이라 한다)을 H으로부터 분양받거나, 수분양자로부터 순차로 매수하거나 상속 또는 증여를 받는 등의 절차를 통해 취득하였고, 이에 관하여 별지 3표 (라)항 기재 각 해당 일자에 각 소유권이전등기를 마쳤다.

2) G 건물의 전유부분 면적 합계는 14,335.88㎡이고, 이 사건 구분건물의 각 전유부분 면적은 별지 2 목록 제4항의 '전유부분의 건물의 표시' 부분 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 본소 원고들

H이 각 구분건물의 소유권을 원시취득한 2000. 2. 27. 위 각 구분건물의 이 사건 각 토지에 대한 대지사용권이 성립하여 전유부분과 처분의 일체성을 가지게 되었고, 피고는 2002. 6. 19. H으로부터 미분양 구분건물의 소유권을 이전받음으로써 해당 건물의 사용을 위한 각 대지사용권 또한 일체로 승계하게 되었으며, 이 사건 구분건물의 소유를 위한 대지사용권은 분양계약, 매매계약 등의 절차를 통해 본소 원고들에게 순차로 이전되었다.

따라서 피고는 부동산등기법 제60조 제1항에 따라 이 사건 구분건물을 양수한 본소 원고들에게 이 사건 각 토지 중 이 사건 구분건물의 각 전유부분 면적비율에 상응하는 지분에 관하여 각 전유부분 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

1) 본소 원고들의 각 소유권이전등기청구권은 10년의 소멸시효기간이 경과하여 시효로 소멸하였다.

2) 피고는 이 사건 구분건물에 관하여 토지 대금을 포함하지 않은 분양금액으로 분양계약을 하였으므로, 이 사건 구분건물의 각 소유자인 원고들은 피고에게 대지지분권 취득의 반대급부로 시가에 따른 보상금을 지급하여야 한다. 집합건물법은 전유부분의 안정적인 사용 관계 보장을 위해 대지사용권과의 분리처분을 금지하고 있을 뿐, 대지 소유자의 재산권을 박탈하여 전유부분 소유자에게 무상으로 귀속시키는 것으로 규정하고 있지 않다. 헌법 제23조 제3항의 규정 등에 비추어 볼 때 원고들이 피고에게 아무런 보상이나 반대급부를 지급하지 않고 피고로부터 대지지분권을 이전받을 수 있다고 보는 것은 피고의 토지소유권을 정당한 보상 없이 박탈하여 재산권을 본질적으로 침해하는 것으로서 허용될 수 없다.

따라서 원고들은 피고에게 별지 4 표 '금액(원)'란 기재 원고들별 각 해당 금액(이 사건 각 토지의 시가 중 원고들의 각 전유부분 비율에 해당하는 금액)을 지급할 의무가 있다. 본소 원고들이 이를 지급하지 아니하고 본소로써 소유권이전등기청구를 하는 것은 신의칙 위반에 해당하고, 본소 원고들의 위 지급의무는 원고들이 본소로 구하는 피고의 본소 원고들에 대한 각 소유권이전등기의무와 동시이행의 관계에 있다. 나아가 피고는 반소로써 원고들에게 위 각 금액의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 관하여

1) 관련 법리 대지사용권은 그 성립에 있어 집합건물의 존재와 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 당해 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 이외에 다른 특별한 요건이 필요하지 않다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제2조 제6호는 대지사용권을 '구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리'라고 정의하고 있는데, 집합건물법이 이와 같이 대지사용권에 대한 정의 규정을 두고 있는 이유는 집합건물법 제20조에 의하여 전유부분과 처분의 일체성이 인정되는 대지사용권의 범위를 명확하게 하기 위한 것이다. 따라서 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 집합건물법상의 대지사용권은 집합건물법 제2조 제6호가 정의하고 있는 권리, 즉 '구분소유자가 전유부분을 소유하기

위하여 건물의 대지에 대하여 가지고 있는 권리'라고 할 것이고, 그 권리가 아닌 다른 권리를 구분소유자가 임의로 집합건물법상의 대지사용권으로 정할 수는 없다. 다만 집합건물법상의 대지사용권을 가진 구분소유자는 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 허용하는 규약 또는 공정증서를 작성하는 방법으로(집합건물법 제20조 제2항, 제4항, 제3조 제3항), 집합건물법상의 대지사용권 일부를 자신이 유보한 채 나머지 일부만 전유부분과 함께 이전하거나 또는 대지사용권의 전부를 자신이 유보하면서 그 이외의 권리를 전유부분의 매수인이 취득하도록 할 수 있다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다6107 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 앞서 인정한 기초 사실에서 살펴본 H과 피고 사이에 체결된 토지신탁계약의 내용과 G 건물 신축공사의 진행 경과 등에 비추어 보면, 2000. 2. 27. 지붕 슬래브 배근 공사가 완성되어 G 건물에 대한 구분소유가 성립함에 따라 H이 각 구분건물의 소유권을 원시취득하였고, 당시 H은 이 사건 각 토지의 소유자로서 대지소유권을 각 구분건물의 소유를 위한 권리로 가지고 있었으므로, 그 대지소유권은 각 구분건물의 대지사용권으로 성립하였다고 할 것이다.

그리고 H의 대지소유권이 집합건물법상의 대지사용권으로서 전유부분과 처분의 일체성을 가지게 되었으므로, H과 피고가 함께 G 건물의 완공 이전에 수분양자들과 분양계약을 체결하는 과정에서 대지소유권이 아닌 '건물의 입점개시일부터 만 40년간 재계약 없이 토지를 사용할 수 있는 권리'를 대지사용권으로 정할 의사를 표시하였다고 하더라도, 그와 같이 임의로 정한 권리가 집합건물법상의 대지사용권이 될 수는 없고, 달리 이 사건에서 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 허용하는 규약 또는 공정증서가 작성되었다는 사정도 보이지 아니한다.

따라서 이 사건 구분건물의 소유를 위한 대지사용권은 분양계약이나 매매계약, 상속 등의 절차를 통해 본소 원고들에게 순차로 이전되었고, 이에 따라 본소 원고들은 이 사건 구분건물의 각 전유부분 면적비율에 상응하는 대지지분권을 대지사용권으로 취득하게 되었다.

나) 한편, G 건물의 구분건물 683세대 전체의 전유부분 면적 합계가 14,335.88m²이고, 이 사건 구분건물 전유부분의 면적이 각 별지 2 목록 제4항의 '전유부분의 건물의 표시' 부분 기재와 같은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 본소 원고들이 이 사건 구분건물의 전유부분 소유를 위하여 취득하게 되는 이 사건 각 토지에 대한 대지지분권은 '토지면적 × G 건물 전체 전유면적에 대한 각 구분건물의

전유면적 비율(구분건물을 공유하는 경우 전유면적 비율 × 공유지분 비율3))'(집합건물법 제12조 제1항 참조)이 되고, 그 구체적 내역은 별지 3표 (마)항 기재와 같다.

다) 따라서 피고는 이 사건 구분건물을 양수한 본소 원고들에게 이 사건 각 토지 중 별지 3표 (마)항 기재 각 해당 지분에 관하여 본소 원고들이 전유부분의 소유권을 취득한 별지 3표 (라)항 기재 각 해당 일자 본소 원고들별 이 사건 구분건물 중 해당 전유부분 취득을 원인으로 한 각 지분소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 시효소멸 항변에 관하여

1) 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로(집합건물법 제20조 제1항, 제2항), 대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다103325 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 본소 원고들은 분양계약, 매매계약, 상속 등을 통해 이 사건 구분건물을 양수하고 그에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 그 전유부분의 대지사용권에 해당하는 대지지분 소유권을 취득하였는바, 본소 원고들의 피고에 대한 각 소유권이전등기청구권은 위 대지지분 소유권에 기초한 물권적 청구권으로서 시효소멸의 대상이 되지 않는다고 봄이 타당하다.

2) 또한, 설령 본소 원고들의 각 소유권이전등기청구권이 시효소멸의 대상이 된다고 하더라도, 부동산의 양수인이 목적부동산을 인도받아 계속 점유하는 경우에는 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않는바(대법원 1976. 11. 6. 선고 76다148 전원합의체 판결, 대법원 1999. 3. 18. 선고 98다32175 전원합의체 판결 등 참조), 앞서 인정한 사실에 비추어 보면 본소 원고들은 이 사건 구분건물의 소유권을 취득함으로써 이 사건 각 토지 중 각 전유부분의 대지를 점유하고 있으므로, 본소 원고들의 각 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 위 각 점유가 계속되는 동안 진행하지 않는다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 피고의 신의칙 위반 및 동시이행의 항변, 반소청구에 관하여

살피건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고가 주장하는 바와 같이 원고들에게 각 대지지분 취득의 반대급부로 시가에 따른 보상금을 지급할 의무가 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 항변 및 반소청구는 모두 이유 없다.

① 앞서 본 바와 같이 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권과 전유부분 사이에 종속적 일체불가분성이 인정됨에 따라, 대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 관한 이전등기를 마치지 않은 경우에도 대지지분에 대한 소유권을 취득하게 된다.

따라서 이 사건 구분건물의 수분양자가 H이나 피고로부터 해당 구분건물을 분양받아 그에 관한 소유권이전등기를 마친 때 이 사건 각 토지 중 각 수분양자의 해당 전유부분 면적비율에 상응하는 각 대지지분에 대한 소유권 또한 피고나 H으로부터 각 수분양자에게 각 이전되었다고 보아야 하는바, 그렇다면 피고가 원고들을 상대로 현재의 시가를 기준으로 위 각 대지지분에 관한 보상을 청구할 어떠한 법률상 권원을 가지고 있다고 보기 어렵다.

② 위에서 본 바와 같이 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그 소유권이전등기를 마친 매수인이 전유부분의 대지사용권에 해당하는 대지지분의 소유권을 취득하는 것은 집합건물법 제20조의 규정에 따른 것인데, 전유부분의 매수인 혹은 현 소유자가 그 대가 혹은 반대급부로 매도인에게 대지지분의 시가를 기준으로 산정한 보상금을 지급할 의무가 있다고 볼 명문상의 법률적 근거는 없다(피고는 헌법 제23조 제3항의 규정에 따라 원고들에게 보상의무가 발생한다는 취지로 주장하나, 위 규정은 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용·제한에 따른 보상을 '법률로써' 정하도록 하고 있을 뿐이다).

③ 헌법재판소는 2011. 12. 29. 집합건물법 제20조의 규정이 재산권을 침해하는지 여부에 관하여, '위 규정으로 인하여 구분소유자의 전유부분 및 대지지분에 관한 자유로운 재산권 행사가 처분방법의 면에서 일부 제한된다고 하더라도 이는 집합건물의 철거와 분쟁을 방지하고 구분소유자를 보호하고자 하는 위 규정의 입법취지에 부응하는 것으로 합리적 이유가 있고, 집합건물법은 규약이나 공정증서에 의해 전유부분과 대지사용권을 별도로 처분하는 가능성을 열어두고 있어 구분소유자의

이익을 보호하고 있을 뿐만 아니라, 거래의 안전을 위하여 분리처분금지를 알지 못한 선의의 제3자의 재산상 불이익을 방지하는 규정까지 두고 있으므로, 결국 전유부분과 대지사용권의 일체불가분성을 규정한 위 규정이 현저히 불합리하여 재산권 제한의 입법적 한계를 벗어난 것이라고는 보기 어렵다. 따라서 이 사건 법률조항은 재산권을 침해하지 아니한다.'라고 판단하였다(헌법재판소 2011. 12. 29. 선고 2010헌바449 전원재판부 결정 참조).

위 판단의 취지에 비추어 보더라도, 집합건물법 제20조의 규정으로 인하여 집합건물 건축자(분양자)의 대지지분에 대한 소유권이 전유부분을 매수하여 그 소유권이전등기를 마친 매수인 혹은 그로부터 전유부분 소유권을 순차로 취득한 자에게 이전되는 것을 두고 신의칙 또는 조리상 전유부분의 매수인 혹은 현 소유자의 집합건물 건축자(분양자)에 대한 보상의무가 발생하는 재산권의 침해에 해당한다고 보기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 본소 원고들의 본소청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고의 원고들에 대한 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이세라

판사김태형

판사이현지

별지

1) 원고(반소피고, 선정당사자) A은 2023. 3. 30. 이 사건 본소 중 선정자 F의 청구 부분을 취하하였다.

2) 이하 본소를 취하한 선정자 F을 제외한 나머지 원고들을 '본소 원고들'이라 하고, 선정자 F을 포함한 원고들을 '원고들'이라 한다.

3) 따라서 구분건물을 공유하는 선정자들의 경우 대지지분권은 '토지면적 × G 건물 전체 전유면적에 대한 각 구분건물의 전유면적 비율 × 공유지분의 비율'이 된다.