

대법원 2013. 11. 28 선고 2012다103325 판결 [지료청구및부당이득금반환] [공2014상,48]

판 시 사 항

[1]대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인이 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 관한 이전등기를 마치지 아니한 경우,토지공유지분에 대한 소유권을 취득하는지 여부(적극)

[2]전유부분에 관하여 설정된 저당권에 기한 경매절차에서 전유부분을 매수한매수인이 토지공유지분에 대한 소유권을 함께 취득하는지 여부(원칙적 적극)및대지사용권의 성립 이전에 대지에 관하여 설정된 저당권이 토지공유지분의 범위에서 전유부분의 매각으로 소멸하는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

[1]집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항,제2항),대지소유권을 가진 집합건물의건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분(이하 ‘대지지분’이라고 한다)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을

취득한다.

[2]동일인의 소유에 속하는 전유부분과 토지공유지분(이하 '대지지분'이라고 한다)중 전유부분만에 관하여 설정된 저당권의 효력은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는등의 특별한 사정이 없는 한 종물 내지 종된 권리인 대지지분에까지 미치므로,전유부분에 관하여 설정된 저당권에 기한 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 대지지분에 대한 소유권을 함께 취득하고,그 경매절차에서 대지에 관한 저당권을 존속시켜매수인이 인수하게 한다는 특별매각조건이 정하여져 있지 않았던 이상 설사 대지사용권의 성립 이전에 대지에 관하여 설정된 저당권이라고 하더라도 대지지분의 범위에서는 민사집행법 제91조 제2항이 정한 '매각부동산 위의 저당권'에 해당하여 매각으로소멸하는 것이며,이러한 대지지분에 대한 소유권의 취득이나 대지에 설정된 저당권의소멸은 전유부분에 관한 경매절차에서 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않았거나 대지의 저당권자가 배당받지 못하였다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

참 조 조 문

[1]집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항,제2항[2]집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항,제2항,민사집행법 제91조 제2항

재 판 경 과

대법원 2013. 11. 28 선고 2012다103325 판결

부산지방법원 2011. 11. 24 선고 2010가소217350 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2011.2.10.선고 2010다11668판결, 대법원 2012.3.29.선고 2011다79210판결[2]
대법원 2001.9.4.선고 2001다22604판결(공2001하,2170), 대법원 2008.3.13.선고
2005다15048판결(공2008상,499)

전 문

【원고,피상고인】 원고

【피고,상고인】 주식회사 제이전시스템

(소송대리인 법무법인 국제 담당변호사 조♡제 외 2인)

【원심판결】 부산지법 2012.10.12. 선고 2011나24644판결

주 문

원심판결을 파기하고,사건을 부산지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 살펴본다.1.집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리
정하는 등의특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로(집합건물의 소유

및관리에 관한 법률 제20조 제1항,제2항),대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분(이하 ‘대지지분’이라고 한다)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득한다(대법원 2011.2.10.선고 2010다11668판결, 대법원2012.3.29.선고 2011다79210판결 등 참조).그리고동일인의 소유에 속하는 전유부분과대지지분 중 전유부분만에 관하여 설정된 저당권의 효력은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 종물 내지 종된 권리인 대지지분에까지 미치므로,전유부분에 관하여 설정된 저당권에 기한 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 대지지분에 대한 소유권을 함께 취득하고,그 경매절차에서 대지에 관한 저당권을 존속시켜 매수인이 인수하게 한다는 특별매각조건이 정하여져 있지 않았던 이상 설사 대지사용권의 성립이전에 대지에 관하여 설정된 저당권이라고 하더라도 대지지분의 범위에서는 민사집행법 제91조 제2항이 정한 ‘매각부동산 위의 저당권’에 해당하여 매각으로 소멸하는 것이며,이러한 대지지분에 대한 소유권의 취득이나 대지에 설정된 저당권의 소멸은 전유부분에 관한경매절차에서 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않았거나 대지의 저당권자가 배당받지못하였다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다(대법원 2001.9.4.선고 2001다22604판결, 대법원 2008.3.13.선고 2005다15048판결 등 참조).

2.원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

- ① 주식회사 엔학개발(이하 ‘엔학개발’이라고 한다)은 2003.8.13.그 소유의 부산 ○○구 ○○동(지번 생략)대 415.2㎡ 외 7필지(이하 ‘이 사건 대지’라고 한다)에 관하여 근저당권자를 주식회사 국민은행(이하 ‘국민은행’이라고 한다)으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.
- ② 엔학개발은 이 사건 대지 위에 15층 근린생활시설 및 공동주택 1동(이하 ‘이 ○○아파트’라 한다)을 신축하였고,2006.2.23.가압류 기입등기 촉탁에 따라 이 ○○아파트의 각 구분건물에 관하여 엔학개발 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌으나 대지권등기는 마쳐지지 않았다.
- ③ 소외 1은 엔학개발로부터 이 ○○아파트 중 405호(이하 ‘이 사건 전유부분’이라고 한다)를 매수하여 2007.9.11.그에 관한 소유권이전등기 및 국민은행을 근저당권자로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

④ 근저당권자인 국민은행의 신청에 따라 이 사건 전유부분에 관하여 진행된 임의경매절차에서 주식회사 제이투시스템(이하 '제이투시스템'이라 한다)이 2009.5.20.이 사건 전유부분을 매수하였는데, 위 임의경매절차에서는 대지지분을 제외한 채 이 사건 전유부분에 관하여만 감정평가가 실시되었고 최저매각가격에도 대지지분의 평가액은 반영되지 아니하였으며 매각허가결정의 부동산 표시에도 전유부분만 표시되었다.

⑤ 피고는 제이투시스템으로부터 이 사건 전유부분을 매수하여 2010.2.12. 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

⑥ 한편 이 사건 대지에 관하여, 엔학개발 채권자의 신청에 따라 2009.3.5. 강제경매절차가 개시되고, 근저당권자인 국민은행의 신청에 따라 2009.6.1. 임의경매절차가 개시되었으며, 그중 선행하는 강제경매절차에 따라 경매가 진행되었다.

⑦ 이 사건 대지에 관한 위 경매절차에서 소외 2는 2010.3.31. 이 사건 대지 중 115.025/1,210.2지분(그중 이 사건 전유부분에 해당하는 지분은 10.955/1,210.2지분이다. 이하 10.955/1,210.2지분을 '이 사건 대지지분'이라고 한다)을 매수하였고, 원고는 소외 2로부터 115.025/1,210.2지분을 매수하여 2010.4.7. 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3. 이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 대지사용권의 분리처분이 가능하도록 규약이나 공정증서로써 정하였다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 이 사건에서, 소외 1은 이 사건 대지지분에 관하여 이전등기를 마치지 않는 아니하였으나 이 사건 대지의 소유자로서 대지사용권을 가지고 있던 엔학개발로부터 이 사건 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 대지지분에 대한 소유권도 취득하였고, 제이투시스템은 이 사건 전유부분에 관하여 설정된 근저당권에 기한 경매절차에서 전유부분을 매수함으로써, 피고는 제이투시스템으로부터 이 사건 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 각 이 사건 대지지분에 대한 소유권을 순차로 취득하였다고 할 것이다.

한편 이 사건 대지에 관하여 진행된 강제경매는 이 사건 대지지분의 소유권이 소외 1에게 이전된 후 집행채무자를 엔학개발로 하여 개시된 것으로서 타인 소유의 물건에 대한 강제집행에 해당하므로, 그

강제경매절차에서의 매수인인 소외 2는 이 사건 대지지분에 대한 소유권을 취득할 수 없다. 나아가 이 사건 대지에 관하여는 후행경매로서 근저당권자 국민은행에 의한 임의경매개시결정도 있었으나, 그에 앞서 진행되었던 이 사건 전유부분에 관한 경매절차에서 이 사건 대지에 대한 국민은행의 근저당권을 존속시켜 매수인이 인수하게 한다는 특별매각조건이 없었던 이상 제이투시스템이 매각대금을 완납함으로써 국민은행의 위 근저당권은 이 사건 대지지분의 범위에서는 소멸하였다고 할 것이고, 소멸한 근저당권에 기한 경매절차에서는 매수인이 소유권을 취득할 수 없으므로, 소외 2는 임의경매절차에서의 매수인으로서도 이 사건 대지지분에 대한 소유권을 취득할 수 없다.

그럼에도 불구하고 원심은 그 판시와 같은 이유로, 소외 2로부터 이 사건 대지지분을 매수한 원고가 이 사건 대지지분에 대한 소유자이고 피고는 이 사건 대지지분에 대한 소유권을 취득하지 못하였음을 전제로 원고의 청구를 일부 인용하였는바, 이는 집합건물 전유부분의 취득, 처분 및 경매에 관한 법리를 오해하여 판단을 그르친 것이다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박보영(재판장) 민일영(주심) 이인복 김신