

대법원 2016. 5. 12 선고 2015다72712 판결 [부당이득금반환] [미간행]

판 시 사 항

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙(84. 4. 10.) 제4조에 따라 같은 법 제20조가 적용되기 전에 구분소유자가 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분한 경우, 그 효력(=유효) 및 이때 분리된 전유부분과 대지사용권을 같은 조가 적용된 이후에 각각 처분한 경우, 그 효력(=유효)

참 조 조 문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조, 부칙(84. 4. 10.) 제4조

참 조 판 례

대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779, 72786 판결

전 문

【원고(선정당사자), 상고인】 원고(선정당사자)

【피고, 피상고인】 별지 피고 명단 기재와 같다.

(소송대리인 법무법인(▽한) 로□스 담당변호사 정◇수 외 1인)

【원심판결】 서울중앙지법 2015. 10. 23. 선고 2014나53027 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제20조는 “구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다(제1항), 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다, 다만 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다(제2항)”라고 규정하고 있고, 같은 법 부칙 제1조는 “이 법은 공포 후 1년이 경과한 날로부터 시행한다”, 제4조는 “이 법 시행 당시 현존하는 전유부분과 이에 대한 대지사용권에 관한 제20조 내지 제22조의 규정은 이 법의 시행일로부터 2년이 경과한 날로부터 적용한다”고 규정하고 있다.

위 각 규정에 의하면, 집합건물법 부칙 제4조에 따라 같은 법 제20조의 규정이 적용되기 전에 구분소유자가 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분하는 것은 유효하고, 그 경우에는 집합건물법 제20조가 적용된 이후에도 그 전유부분과 대지사용권을 각자 처분하는 것이 전유부분과 대지사용권의 일체성에 위배되어 무효라고 할 수 없다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779,

72786 판결 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

- 1) 소외 1은 1979년경 그 소유의 이 사건 토지 위에 구분소유 형태의 이 사건 건물을 신축하고 1979. 7. 19. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 이 사건 건물에 관한 구분소유권을 분양하면서 수분양자들에게 해당 구분건물에 관한 소유권이전등기와 함께 이 사건 토지의 일부 공유지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 토지의 나머지 공유지분은 자신이 그대로 보유하거나 구분소유자가 아닌 타인에게 양도하였다.
- 2) 집합건물법의 시행으로 1986. 10. 20. 이 사건 건물에 관하여 집합건물 등기가 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 토지의 공유지분 중 소외 1 소유의 497.18/3,739 지분과 소외 2 소유의 16.03/3,739 지분을 제외한 나머지 공유지분에 대하여는, 당시 소외 1이 소유하고 있던 제1층 제121호, 제2층 제223호, 제2층 제224호를 포함한 이 사건 건물에 관한 대지권 등기가 마쳐졌다.
- 3) 소외 1은 1987. 7. 27. 자신이 보유하고 있던 이 사건 토지에 대한 497.18/3,739 지분(이하 '이 사건 공유지분'이라고 한다) 중 33.05/3,739 지분에 관하여는 소외 3 명의로, 132.23/3,739 지분에 관하여는 소외 4 명의로 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 나머지 331.90/3,739 지분에 관하여는 이 사건 건물 중 일부에 관한 대지권 등기를 마쳤다.
- 4) 그 후 위와 같이 대지권 등기가 되지 않고 별도로 남아 있던 위 소외 4 명의의 공유지분은 전전 양도되어 원고(선정당사자) 및 선정자 2 명의로, 위 소외 3 명의의 공유지분은 선정자 3과 소외 5 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 5) 피고들은 원심판결 판시와 같이 이 사건 건물 중 해당 전유부분을 소유하며 이 사건 토지 전부를 사용·수익하고 있다.

3. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 소외 1은 그 소유의 이 사건 토지 위에 구분소유 형태의 이 사건 건물을 신축한 후 수분양자들에게 이 사건 토지와 건물을 분양하면서 이 사건 공유지분을 그의 소유로 남겨두었는데 이는 집합건물법 부칙 제4조에 따라 같은 법 제20조의 규정이

적용되기 전이므로 같은 법 제20조가 정한 분리처분금지의 제한을 받지 않는다. 소외 1이 집합건물법 시행 당시 이 사건 건물 중 제1층 제121호, 제2층 제223호, 제2층 제224호를 소유하고 있기는 하였으나, 집합건물법 제20조가 적용되기 전인 1986. 10. 20. 이 사건 건물에 관한 대지권 등기가 마쳐질 때 위 각 전유부분에 비례하는 토지 지분을 대지사용권으로 하는 대지권 등기가 함께 마쳐졌던 것으로 보이므로 이 사건 공유지분은 집합건물법 제20조가 적용된 이후로도 여전히 전유부분의 소유와 무관하게 소외 1에게 유보되어 있다가 소외 3과 소외 4에게 그 일부 지분의 소유권이 이전된 것이라고 봄이 상당하다. 집합건물법 제20조는 전유부분의 소유를 위하여 제공된 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분하는 것을 금지하는 규정인데, 위와 같이 이 사건 공유지분은 전유부분의 소유를 위한 대지사용권으로 제공된 적이 없으므로 이를 따로 처분하였다고 하여 그것이 분리처분금지 규정에 위배된다고 볼 수는 없다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 소외 1의 이 사건 공유지분 중 일부 지분의 처분행위가 집합건물법 제20조 제2항에 반하여 무효라고 판단하였으니, 거기에는 집합건물법 부칙 제4조, 제20조의 적용에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 이에 관여 대법관 의 일치된 의견으로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 김신(재판장) 박병대(주심) 박보영 권순일

[[별 지 1] 선정자 명단: 생략]

[[별 지 2] 피고 명단: 생략]