

대법원 2022. 6. 30 선고 2018다43128 판결 [부당이득금반환] [공2022하, 1427]

판 시 사 항

갑 등이 신축한 집합건물에 관한 구분소유가 성립하기 전에 대지에 관하여 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 대지와 건물에 관한 강제경매절차에서 을이 대지와 건물을 매수한 후 대지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 경매절차 개시 전에 건물에 관하여 가등기를 마친 병이 일부 전유부분에 관하여 본등기를 함으로써 각 전유부분과 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분이 분리된 사안에서, 각 전유부분에 관하여 가등기에 기한 본등기를 하더라도 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에서 금지하는 대지사용권의 분리처분으로 볼 수 없다고 한 사례

판 결 요 지

갑 등이 신축한 집합건물에 관한 구분소유가 성립하기 전에 대지에 관하여 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 대지와 건물에 관한 강제경매절차에서 을이 대지와 건물을 매수한 후 대지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 경매절차 개시 전에 건물에 관하여 가등기를 마친 병이 일부 전유부분에 관하여 본등기를 함으로써 각 전유부분과 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분이 분리된 사안에서, 위 토지공유지분의 분리는 위 대지 및 건물에 관하여 적법하게 진행된 강제경매절차에서 대지사용권 성립 전에 대지에 관하여 설정된 근저당권이 매각으로 소멸하면서 근저당권이 확보한

담보가치의 보장을 위하여 그보다 뒤에 각 전유부분에 관하여 경로된 가등기의 효력이 대지지분에 대하여 미치지 않게 됨으로 인한 것이므로, 그 후에 각 전유부분에 관하여 가등기에 기한 본등기를 하더라도 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에서 금지하는 대지사용권의 분리처분으로 볼 수 없다고 한 사례.

참 조 조 문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조, 제20조, 민사집행법 제91조 제2항

재 판 경 과

대법원 2022. 6. 30 선고 2018다43128 판결

서울북부지방법원 2018. 9. 20 선고 2018나730 판결

전 문

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】 서울북부지법 2018. 9. 20. 선고 2018나730 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 의정부시 (주소 1 생략) 대 257㎡, (주소 2 생략) 대 153㎡, (주소 3 생략) 대 69㎡, (주소 4 생략) 대 7㎡(이하 위 각 토지를 통틀어 '이 사건 대지'라고 한다)를 소유 또는 공유하던 소외 1, 소외 2, 소외 3, 소외 4(이하 '소외 1 외 3인'이라고 한다)는 이 사건 대지 위에 집합건물인 이 사건 건물을 신축하여 2014. 3. 14. 소외 1 외 3인 명의로 소유권보존등기를 마쳤다. 이 사건 건물에 관한 구분소유가 성립하기 전에 이 사건 대지에 관하여 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있었다.

나. 피고는 이 사건 건물에 관하여 2014. 3. 17. 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 마쳤다.

다. 소외 1 외 3인에 대한 채권자가 이 사건 대지와 이 사건 건물에 관하여 강제경매를 신청하여 2014. 3. 19. 이 사건 강제경매절차가 개시되었다.

라. 이 사건 강제경매절차에서 원고는 이 사건 대지와 이 사건 건물을 매수하고 매각대금을 납부하였고, 2016. 8. 18. 이 사건 대지에 관하여 소유권이전등기(접수 제74844호)를 마쳤다. 이 사건 각 근저당권은 위 매각으로 모두 소멸하였다.

마. 피고는 이 사건 건물 중 제102동 제201호를 제외한 나머지 각 전유부분(이하 '이 사건 각 전유부분'이라고 한다)에 관하여 2016. 8. 18. 위 가등기에 기한 본등기(접수 제74698호)를 하였다.

2. 상고이유에 대한 판단

피고가 이 사건 각 전유부분에 관하여 위 가등기에 기한 본등기를 함으로써 이 사건 각 전유부분과 이 사건 각 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분(이하 '이 사건 대지지분'이라고 한다)이 분리되었다. 이는 이 사건 대지 및 이 사건 건물에 관하여 적법하게 진행된 이 사건 강제경매절차에서 대지사용권 성립 전에 이 사건 대지에 관하여 설정된 근저당권이 매각으로 소멸하면서 그 근저당권이 확보한 담보가치의 보장을 위하여 그보다 뒤에 이 사건 각 전유부분에 관하여 경료된 가등기의 효력이 이 사건 대지지분에 대하여 미치지 않게 됨으로 인한 것이다. 따라서 그 후에 이 사건 각 전유부분에 관하여 가등기에 기한 본등기를 하더라도 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제20조가 정하는 전유부분과 대지사용권의 일체적 취급이 적용될 여지가 없으며, 이 사건에서 집합건물법 제20조에서 금지하는 대지사용권의 분리처분이 있다고 볼 수 없다. 원심판결의 이유에는 일부 적절하지 않은 부분이 있으나 원고의 이 사건 대지 취득이 유효하다고 보아 원고의 피고에 대한 부당이득반환청구를 일부 받아들인 원심의 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 집합건물법 제20조의 분리처분금지에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다. 한편 상고이유에서 지적하는 바와 같이 원심이 피고의 일부 주장에 대하여 직접적인 판단을 하지 않았다고 하더라도, 앞서 본 바와 같은 이유로 그 주장을 받아들일 수 없는 이상, 판결에 영향을 미쳤다고 볼 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조재연(재판장) 민유숙 이동원(주심) 천대엽