

광주지방법원 2015. 2. 10 선고 2014가단23121 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

전 문

원고A

피고주식회사 일신건설

변론 종결 2015. 1. 20.

판결 선고 2015. 2. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 광주광역시 광산구 B 대 18,053.4m² 중 18,053.4분의 52.07 지분에 관하여 2014. 4. 22. 별지 목록 기재 부동산의 전유부분 취득을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 회사는 1993. 6. 29. 광주 광산구 B 대 18053.4㎡(이하 '이 사건 대지'라고 한다)를 매수하고, 1998. 12. 8. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 회사는 이 사건 대지 지상에 집합건물인 아파트를 신축하여 이를 나누어 분양하기로 하고, 아직 소유권이전등기를 마치지 아니한 위 대지상에 구조상 구분된 부분이 독립한 건물로서 주거 용도로 사용될 수 있는 지하 1층, 지상 12층 규모로 4개 동의 건물인 'B아파트'(이하 '이 사건 집합건물'이라고 하고, 이 사건 집합건물 중 위와 같이 독립한 건물로서 이용상 구분된 건물부분을 '구분건물'이라고 한다)를 신축하여, 1995. 12.경 관할관청으로부터 사용승인을 얻었다.

다. 한편 피고 회사는 이 사건 집합건물의 신축공사가 완료되기 이전부터 이 사건 집합건물을 구분건물별로 그 대지 지분과 함께 분양하였는데, 그 과정에서 1995. 8. 10. 소외 C에게 납품대금의 대물변제를 위해 구분건물인 별지 목록 기재 부동산을 대지 지분(광주광역시 광산구 B대 18,053.4㎡ 중 18,053.4분의 52.07 지분)을 포함하여 분양하는 내용의 계약을 체결하였다.

라. 이 사건 집합건물의 각 구분건물에 관하여 1995. 12. 27. 피고 회사 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 소외 C은 1996. 6. 17. 구분건물인 별지 목록 기재 부동산에 관하여 위 1995. 8. 10. 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 대지권 등기가 마쳐져 있지 않은 상태에서 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 D로 담보권실행을 위한 경매절차가 진행되었고, 그 결과 2000. 3. 10. 소외 E 앞으로 위 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

그 후 소외 E은 2004. 12. 20. 소외 F에게 대지권 등기가 마쳐져 있지 않은 상태에서 별지 목록 기재 부동산을 증여하였고, 소외 F는 2004. 12. 22. 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

이 후 대지권 등기가 마쳐져 있지 않은 상태에서 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 G로 강제경매절차가 진행되었고, 그 결과 2010. 8. 11. 소외 H 앞으로 위 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

그 후 대지권 등기가 마쳐져 있지 않은 상태에서 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 I로 담보권실행을 위한 경매절차가 진행되었고, 그 결과 2014. 4. 22. 원고 앞으로 위 임의경매로 인한

매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 경로되었다.

[인정근거] 갑1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 대지사용권의 취득과 피고의 소유권이전등기의무

가. 일반법리

집합건물의 건축자가 그 소유의 대지 위에 집합건물을 건축하고 전유부분에 관하여 건축자 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 경우, 건축자의 대지소유권은 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제2조 제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다. 그리고 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 토지공유지분(이하 '대지지분'이라고 한다)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다11668 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다103325 판결 등 참조). 이에 따라 수분양자로부터 전유부분과 대지지분을 다시 매수하거나 증여 등의 방법으로 양수받거나 전전 양수받은 자 역시 당초 수분양자가 가졌던 이러한 대지사용권을 취득하며, 이는 수분양자가 그 분양대금을 완납하지 못한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2004다58611 판결, 대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다60742 판결 등 참조). 또한 집합건물의 전유부분에 대한 경매개시결정과 압류의 효력은 종물 또는 종된 권리인 대지사용권에도 미치는 것이므로(구 집합건물법 제20조 제1항, 제2항), 건축자의 대지소유권에 관하여 부동산등기법에 따른 구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도 전유부분에 관한 경매절차가 진행되어 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인 역시 전유부분과 함께 전유부분의 대지사용권에 해당하는 대지지분에 대한 소유권을 취득한다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다45777 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다79210 판결 등 참조).

그리고 이러한 법리는 집합건물의 건축자가 그 대지를 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에도 그대로 적용되므로, 경매, 매매, 증여 등을 통해 구분건물의 소유권을 취득한 현재의

구분소유자는 사후에 대지의 소유권을 취득한 집합건물의 건축자를 상대로 부동산등기법 제57조의3 제1항에 의하여 대지지분의 이전등기를 구할 수 있다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다45777 판결 참조).

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 집합건물은 피고 회사가 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 마치지 아니한 이 사건 대지상에 신축된 것으로서, 이 사건 집합건물의 건축자는 피고 회사이고, 피고 회사가 이 사건 집합건물 중 각 구분건물을 나누어 각자 피고 회사 명의의 각 소유권보존등기를 마친 것 역시 각 구분건물을 나누어 분양하기 위한 것으로 보인다. 따라서 등기명의자인 피고 회사는 이 사건 집합건물에 관하여 각 소유권보존등기를 마침으로써 전유부분인 해당 구분건물과 이 사건 대지에 관하여 그 전유부분을 소유하기 위하여 필요한 구 집합건물법 제2조 제6호 소정의 대지사용권으로서의 대지지분을 가진다. 나아가 이 사건 집합건물 구분소유자의 대지사용권에 관하여 전유부분과 분리처분이 가능하도록 규약으로 정하였다는 등의 사정이 보이지 아니하는 이 사건에서, 피고 회사 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 구분건물인 별지 목록 기재 부동산을 피고 회사로부터 분양받은 수분양자나 경매절차에서 위 구분건물을 매수한 경락인 및 위 수분양자 또는 경락인으로부터 위 구분건물을 순차 양수한 구분소유자들인 소외 C, E, F, H, 원고는 모두 위 구분건물과 함께 그의 대지사용권에 해당하는 이 사건 대지의 대지 지분(광주광역시 광산구 B 대 18,053.4㎡ 중 18,053.4분의 52.07 지분)에 대한 소유권을 취득하였다고 봄이 상당하다.

3. 결론

그렇다면, 피고 회사는 원고에게 이 사건 대지의 대지 지분에 관하여 2014. 4. 22. 별지 목록 기재 부동산의 전유부분 취득을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사정총령

별지