

서울남부지방법원 2016. 1. 15 선고 2015가단34943(본소), 2015가단232235(반소) 판결 [지료
청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결 2015. 12. 18.

판결 선고 2016. 1. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 서울 영등포구 D 대 187.9m²에 관한 187.9분의 37.609 지분 가운데,
가. 피고(반소원고) B에게 187.9분의 18.7384 지분에 관하여 2007. 3. 13. 임의경매로 인한 매각을
원인으로 한,
나. 피고(반소원고) C에 관하여, 187.9분의 18.8706 지분에 관하여 E에게 2010. 3. 10. 임의경매로
인한 매각을 원인으로 한
각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 각

11,520,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로
셈한 돈과 2015. 7. 8.부터 서울 영등포구 D 대 187.9m²에 대한 피고들의 점유종료일 또는 원고의
소유권 상실일까지 월 480,000원의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

반소: 주위적으로 주문과 같은 판결, 피고 C에 관하여 예비적으로 주문 제1.나.항 기재 지분에 관하여
C에게 이 사건 판결 확정일자 진정한 등기명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는
판결.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2000. 9. 1. 영등포구청과 서울 영등포구 D 대 187.9m² 가운데 96.6m²(이하 '이 사건
토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 97,759,200원으로 하여 매수하는 매매계약(이하 '이 사건
매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 않은 상태에서, 이 사건 토지 위에 철근
콘크리트조 평스라브지붕 4층 다세대주택 10세대(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)를 신축한 후
1997. 9. 12. 지층 비01호(이하 '이 사건 제1전유부분'이라 한다), 1층 101호, 3층 302호, 4층
401호, 4층 402호(이하 '이 사건 제2전유부분'이라 한다)에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를
마쳤다.

다. 원고는 이 사건 제1전유부분을 F에게 매도한 후 1998. 10. 30. 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 제1전유부분은 2007. 3. 13. 임의경매로 인한 매각으로 피고 B에게 소유권이
이전되었고, 이 사건 제2전유부분은 2010. 3. 10. 임의경매로 인한 매각으로 E에게 소유권이
이전되었다.

마. 피고 C은 E으로부터 이 사건 제2전유부분을 매수한 후 2012. 11. 16. 자신의 명의로
소유권이전등기를 마쳤다.

바. 원고는 2013. 6. 10. 영등포구청에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 납부한 후 2013. 6. 17. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 이 사건 토지 가운데 이 사건 제1전유부분의 전용면적에 상응하는 토지 지분은 187.9분의 18.7384 지분이고, 이 사건 제2전유부분의 전용면적에 상응하는 토지 지분은 187.9분의 18.8706 지분이다.

[인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑1호증, 갑3호증의 1, 11, 갑4호증의 각 기재, 이 법원의 영등포구청장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지]

2. 주장과 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 본소청구 원고는 이 사건 토지의 소유권이전등기를 마치지 않은 상태에서 이 사건 집합건물을 신축하였으므로 대지사용권을 취득하지 못하였다. 또한 피고 B과 E은 이 사건 각 전유부분만을 임의경매에 의하여 취득하였을 뿐 대지사용권을 취득하지 못하였다.

따라서 이 사건 각 전유부분을 양수 또는 경매에 의하여 취득한 전전양수인인 피고들은 대지사용권을 취득할 수 없다. 피고들은 대지사용권 없이 원고의 토지를 사용, 수익하고 있으므로 원고에게 사용, 수익으로 인하여 얻은 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

피고 C의 반소청구와 관련하여, E은 서울남부지방법원 2010가합944호로 대지지분에 관한 소송에서 패소확정되었던바, E의 승계인인 피고 C도 원고에게 대지지분이전등기를 청구할 수 없다.

2) 피고의 반소청구 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 이 사건 집합건물을 신축하였으므로 비록 소유권이전등기를 마치지 않았다고 하더라도 대지사용권이 있고, 이 대지사용권은 이 사건 각 전유부분의 종된 권리로서 이 사건 각 전유부분을 양수 또는 경매에 의하여 취득한 전전양수인인 피고들에게 이전되었다. 따라서 원고의 본소청구는 부당하고, 원고는 피고들에게(피고 C에 관하여는, 주위적으로 피고 E에게, 예비적으로 피고 C에게) 이 사건 각 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지지분에 관하여 이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 대지사용권 취득 여부

본소, 반소에 대한 판단의 전제로서, 먼저 피고들이 대지사용권을 취득하였는지에 관하여 본다.

집합건물의 건축자가 그 대지를 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 마치지 아니하였다 하여도 매매계약의 이행으로 대지를 인도받아 그 지상에 집합건물을 건축하였다면 매매계약의 효력으로서 전유부분의 소유를 위하여 그 대지를 점유·사용할 권리가 생긴 것이고, 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제2조 제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다45777 판결).

그리고 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약으로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되어 전유부분에 대한 경매개시결정과 압류의 효력은 종물 또는 종된 권리인 대지사용권에도 미치는 것이므로(집합건물법 제20조 제1항, 제2항), 건축자의 대지소유권에 관하여 부동산등기법에 따른 구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도 전유부분에 관한 경매절차가 진행되어 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 전유부분과 함께 대지사용권을 취득한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다79210 판결).

원고는 비록 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치지 않았지만, 이 사건 토지를 매수하고 인도받아 그 위에 이 사건 집합건물을 신축하였으므로 대지사용권이 있고, 피고 B은 이 사건 제1전유부분을 매수한 F으로부터 임의경매에 의하여, 피고 C은 이 사건 제2전유부분을 임의경매에 의하여 매수한 E으로부터 각 매수함으로써 전유부분의 소유권과 함께 대지사용권을 취득하였다.

대지사용권이 있는 전유부분의 경우에는 규약 등에 별도의 정함이 없는 이상 전유부분과 일체불가분으로 대지사용권이 이전되는 것이므로, 대지사용권을 포함하여 감정평가가 이루어졌는지, 매각물건명세서에 대지사용권을 포함하고 있다고 표시되어 있는지 여부는 대지사용권 취득에 영향을 주지 않는다.

다. 본소 청구에 관한 판단

전항에서 본 바와 같이 피고들은 적법하게 대지사용권을 취득하였다 할 것이므로, 피고들이 법률상 원인 없이 원고 소유의 대지를 점유하여 이득을 얻고 있음을 전제로 한 원고의 본소청구는 원고의 손해액이나 피고의 이득액 등에 관하여 더 나아가 판단하지 않은 채 이를 받아들이지 않는다.

나. 반소 청구에 관한 판단

서울남부지방법원 2010가합944호 판결의 소송물은 E이 원고에게 영등포구청에 대한 소유권이전등기청구의 양도를 구할 권리의 존부이므로, 원고에 대한 소유권이전등기청구의 존부가 문제되는 이 사건에 기판력을 미치지 않는다.

대지권등기가 되지 않은 상태에서 전유부분을 매수하면서 대지사용권을 취득한 매수인은 대지사용권 취득의 효과로서 분양자와 수분양자를 상대로 분양자로부터 수분양자를 거쳐 순차로 대지지분에 관한 소유권이전등기절차를 마쳐줄 것을 구하거나 분양자를 상대로 부동산등기법 제57조의3 제1항에 의하여 대지지분에 관한 소유권이전등기절차를 마쳐줄 것을 구할 수 있다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2004다58611 판결, 대법원 2008.09.11. 선고 2007다45777 판결 등 참조).

이 사건 제1전유부분은 매매에 의하여 F에게 소유권이 이전된 후 임의경매로 인한 매각으로 피고 B에게 소유권이 이전되었으므로, 피고 B은 이 사건 제1전유부분과 함께 대지사용권을 취득하였고, 그 효과로서 이 사건 집합건물을 신축한 원고를 상대로 이 사건 토지 가운데 187.9분의 18.7384 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수 있다.

이 사건 제2전유부분은 임의경매로 인한 매각으로 E에게 소유권이 이전된 후 매매에 의하여 피고 C에게 소유권이 이전되었으므로, 피고 C은 이 사건 제2전유부분과 함께 대지사용권을 취득하였고, 그 효과로서 이 사건 집합건물을 신축한 원고와 E을 상대로 순차로 이 사건 토지 가운데 187.9분의 18.7384 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수 있다.

3. 결론

원고는 서울 영등포구 D 대 187.9m²에 관한 187.9분의 37.609 지분 가운데, 피고 B에게 187.9분의 18.7384 지분에 관하여 2007. 3. 13. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한, 피고 C에 관하여, 187.9분의 18.8706 지분에 관하여 E에게 2010. 3. 10. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

원고의 본소청구는 이를 받아들이지 않는다.

판사노태헌