

서울남부지방법원 2021. 11. 3 선고 2021가단249128 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 윤영현

피 고 1. C

2. D

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2021. 11. 3.

주 문

1. 피고 C는 피고 D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2004. 3. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고 D은 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2005. 6. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

판사 김정곤

부 동 산 목 록

1. 서울 영등포구 E 대 3956㎡ 중 피고 C 지분 7880분의 40.34
2. 서울 영등포구 F 대 634㎡ 중 피고 C 지분 7880분의 40.34. 끝.

청 구 원 인

1. 당사자의 관계

원고는 집합건물인 서울특별시 영등포구 G[도로명주소 서울 영등포구 H] 소재 I아파트 J호(이하 ‘이 사건 아파트’라고 합니다)의 현 구분소유자이며(갑 제1호증 집합건물 등기사항전부증명서 참조), 피고들은 이 사건 아파트 및 대지지분의 이전 소유자들입니다.

2. 사건의 경위

이 사건 아파트는 전유부분인 건물과 위 건물을 위한 대지인 서울 영등포구 E, F, G(이하 각 ‘E’, ‘F’, ‘G’라고만 합니다)의 3필지의 토지로 구성되어 있습니다. 그러한 사실은 이 사건 아파트의 최초 분양시부터 현재까지의 지분이전등기의 경위를 보면 E, F, G 등 3필지가 이 사건 아파트의 대지라는 사실이 분명합니다.

즉, 이 사건 아파트의 집합건물폐쇄등기부증명서(갑 제2호증) 갑구에 의하면, K(주)이 1977. 12. 31. 이 사건 아파트에 관하여 소유권보존등기를 경료하고, ① 같은 날(1977. 12. 31.) 최초 수분양자인 소외 L에게 소유권이전등기가 경료되었으며, ② 1978. 12. 30. 위 L으로부터 소외 M에게 소유권이전등기가 경료되었고, ③ 1989. 11. 16. 위 M으로부터 소외 N에게 소유권이전등기가 경료되었으며, ④ 1997. 12. 26. 위 N으로부터

터 소외 O에게 소유권이전등기가 경료되었고, ⑤ 2000. 3. 13. 위 O로부터 피고 C에게 소유권이전등기가 경료되었습니다.

그리고 E의 폐쇄등기부증명서(갑 제3호증1) 갑구에 의하면, K(주)이 위 토지의 소유권을 보유하고 있다가 ① 1977. 12. 31. 최초 수분양자인 소외 L에게 7880분의 40.34 지분에 관하여 지분일부 이전등기를 경료하였고, ② 1978. 12. 30. 위 L 지분 전부가 M에게 이전되었으며, ③ 1989. 11. 16. 위 M 지분 전부가 N에게 이전되었고, ④ 1997. 12. 26. 위 N 지분 전부가 O에게 이전되었으며, ⑤ 2000. 3. 13. O 지분 전부가 피고 C에게 이전되었습니다.

또한 F의 폐쇄등기부증명서(갑 제4호증) 갑구에 의하면, K(주)이 위 토지의 소유권을 보유하고 있다가 ① 1977. 12. 31. 최초 수분양자인 소외 L에게 7880분의 40.34 지분에 관하여 지분일부 이전등기를 경료하였고, ② 1978. 12. 30. 위 L 지분 전부가 M에게 이전되었으며, ③ 1989. 11. 16. 위 M 지분 전부가 N에게 이전되었고, ④ 1997. 12. 26. 위 N 지분 전부가 O에게 이전되었으며, ⑤ 2000. 3. 13. O 지분 전부가 피고 C에게 이전되었습니다.

뿐만 아니라 G의 폐쇄등기부증명서(갑 제5호증) 갑구에 의하면, K(주)이 위 토지의 소유권을 보유하고 있다가 ① 1977. 12. 31. 최초 수분양자인 소외 L에게 7880분의

D E, F, G의 폐쇄등기부증명서 및 현 등기사항증명서는 모두 각 100페이지가 넘는 많은 양입니다. 그리하여 이 사건과 관련된 부분만 발췌하여 제출하고 추후 피고들이 다툼다면 전체를 제출하도록 하겠습니다.

40.34 지분에 관하여 지분일부 이전등기를 경료하였고, ② 1978. 12. 30. 위 L 지분 전부가 M에게 이전되었으며, ③ 1986. 7. 23. 위 지분에 관하여 대지권등기가 되었습니다.

이상에서 본 바와 같이, E, F, G 세 필지는 이 사건 아파트의 분양자인 K(주)로부터 최초 수분양자인 L을 거쳐 매수인들에게 순차적으로 이전되었습니다. 이러한 점을 보더라도 위 세 필지는 이 사건 아파트의 대지임이 분명합니다.

그러나 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 합니다)이 1986. 4. 10.부터 시행됨에 따라 위 법에 따라 1986. 7. 23. 이 사건 아파트에 대한 대지권등기 일체화가 일괄 시행되었으나, 위 3필지 중 G(대지권비율 7880분의 40.34)만 집합건물법에 따른 대지권등기가 경료되었고(갑 제1호증 집합건물 등기사항전부증명서), 나머지 2필지(E, F)는 대지권등기에서 누락되면서 여전히 별도의 토지 공유지분(E의 공유지분 7880분의 40.34, F의 공유지분 7880분의 40.34) 등기 형태로 남아 있게 되었습니다.

이 사건 아파트의 경우 대지권 등기가 경료될 당시인 1986. 7. 23. 당시의 소유자는 위 M이었고, 1989. 11. 16. 위 N에게, 1997. 12. 26. 위 O에게, 2000. 3. 13. 피고 C에게, 2004. 3. 19. 피고 D에게, 2005. 7. 25. 원고들에게 각 소유권이 이전되었습니다(갑 제1호증 집합건물 등기사항전부증명서, 갑 제2호증 집합건물 폐쇄등기부증명서 각 참조).

그러하여 이 사건 아파트에 대한 대지권 등기가 경료된 G 중 대지권비율 7880분의 40.34는 M, N, O, 피고 C, 피고 D, 원고들 순으로 순차적으로 이전되었습니다.

그러나 E, F의 각 7880분의 40.34 지분의 경우, M으로부터 N, O, 피고 C까지는 순차적으로 이전이 되었으나, 피고 D 및 원고들에게는 이전이 되지 않고 여전히 피고 C의 소유로 그대로 남아 있습니다(갑 제6호증, 갑 제7호증 각 토지 등기사항전부증명서 참조).

이 사건 아파트를 일체로서 매도한 피고들은 E 및 F의 각 토지 공유 지분에 관한 등기 역시 매수인인 원고들에게 소유권이전등기절차를 완료하여야 했으나, 아직까지 그 등기이전절차를 완료하지 못하였고 현재 등기상 전 소유자인 피고 C의 명의로 남아 있기에, 이를 바로잡고자 이 사건 소를 제기하기에 이른 것입니다.

3. 전유부분과 대지사용권의 일체성, 분리처분금지

집합건물법은 제2조에서 「‘대지사용권’이라 함은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다」고 규정하고 있고, 제20조 제1항은 「구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다」고 규정하고 있고, 동조 제2항은 「전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다」고 규정하고 있어 전유부분과 대지사용권의 일체성, 분리처분금지를 명시하고 있습니다.

대법원도 「집합건물법」 제20조에서 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며, 그 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는데, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권이 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있으므로(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 참조), 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 그 효력이 없다(대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결, 대법원 2010. 5. 27. 선고 2006다84171 판결 등 참조)」고 판시하여 전유부분과 대지사용권의 일체성, 분리처분금지 원칙에 대하여 명백히 하고 있고,

「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'이라 한다)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득한다. 그리고 동일인의 소유에 속하는 전유부분과 대지지분 중 전유부분 만에 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, 이러한 대지지분에 대한 소유권의 취득은 전유부

분에 관한 경매절차에서 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않았다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다22604 판결, 대법원 2008. 3. 13. 선고 2005다15048 판결, 창원지방법원 2014. 9. 25. 선고 2013나31643 판결 등 참조)」고 하여 구분소유자의 **대지사용권의 전유부분과의 종속적 일체분가분성을 인정**하고 있습니다.

따라서 구분소유자가 대지소유권을 전유부분과 달리 별도로 분리처분하는 것은 원칙적으로 불가하며, 그러한 행위는 강행규정에 반하는 것으로 무효입니다.

4. 피고들의 소유권이전등기절차 이행의무

위에서 본바와 같이 전유부분과 그에 대한 대지사용권은 분리처분할 수 없으며, 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 효력이 없는바, 그렇다면 집합건물법이 시행되고 있던 이 사건 매매 당시 원고들과 피고들의 합치된 의사는 이 사건 전유부분 및 그에 대한 대지사용권을 일체로 매매하는 것이었음이 분명합니다.

이 사건 각 토지 공유지분은 전유부분에 대한 종속적 일체분가분성이 있어 이 사건 아파트에 대한 권리 이전 시 일체로서 매수인에게 이전되었어야 하는 것인데, 아직 까지 원고들에게 이 사건 E, F의 각 토지 공유지분에 대한 소유권이전등기절차가 이행되지 않고 있습니다.

따라서 청구취지 기재와 같이 피고 C는 피고 D에게, 피고 D은 원고들에게 이 사

건 각 토지 공유지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

5. 결 어

이상과 같이 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하는 판결을 선고하여 주시기 바랍니다.

