

서울중앙지방법원 2017. 9. 21 선고 2016가합527399, 2016가합572979(독립당사자참가의소)
판결 [소유권이전등기절차이행청구 등 · 소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원고A 주택재건축정비사업조합

피고신영건설 주식회사

독립당사자참가인B아파트주택재건축정비사업조합

변론 종결2017. 7. 20.

판결 선고2017. 9. 21.

주 문

1. 독립당사자참가인의 독립당사자참가신청을 각하한다.
2. 피고는,
 - 가. 원고에게 서울 강남구 C 대 439.7m² 중 439.6분의 211.16 지분에 관하여 2016. 3. 15. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
 - 나. 원고로부터 2,876,713,845원을 지급받음과 동시에 원고에게 서울 강남구 C 대 439.7m² 중 439.6분의 228.44 지분에 관하여 2016. 6. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지를 인도하라.
3. 원고의 피고에 대한 서울 강남구 C 대 439.7m² 중 439.6분의 211.16 지분에 관한 주위적 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.
5. 제2의 나항 중 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

가. 피고는 원고에게 서울 강남구 C 대 439.7m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 439.6분의 211.16 지분에 관하여, 주위적으로 1985. 3. 7. 확약을 원인으로 한, 제1예비적으로 2016. 3. 15.

점유취득시효 완성을 원인으로 한, 제2예비적으로 원고로부터 2,658,109,155원을 지급받음과 동시에 2016. 6. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 주문 제2의 나항과 같다.

2. 독립당사자참가 청구취지

피고는 독립당사자참가인에게 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분에 관하여, 주위적으로 1985. 3. 7. 확약을 원인으로 한, 예비적으로 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

- 1981년 서울 강남구 D 일대에 A아파트가, 1983년 서울 강남구 E 일대에 B아파트가 준공되었다.
- 원고는 서울 강남구 D 일대에 A아파트의 재건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 하기 위해 서울특별시 강남구청장으로부터 2016. 3. 15. 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제16조에 따라 조합설립인가를 받았다.
- 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라고만 한다)은 서울 강남구 E 일대에 B아파트의 재건축사업을 하기 위해 서울특별시 강남구청장으로부터 2011. 10. 27. 도시정비법 제16조에 따라 조합설립인가를 받았다.
- 피고(변경 전 상호 : 동성종합건설 주식회사)는 A아파트와 B아파트를 건설한 시공사로, 1974년

서울특별시로부터 이 사건 토지를 매수하고 이 사건 토지에 관하여 1985. 6. 18. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 이 사건 토지는 A아파트 제4동 부지의 남서측에 맞닿아 이 사건 사업의 정비구역 안에 위치하여 있으며, A아파트와 B아파트 전체를 위한 보일러실 및 전기실(이하 '기계실'이라 한다)의 부지로 이용되어 왔다.

○ A아파트와 B아파트의 전유부분 면적비율은 61:39이다.

○ 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 도시정비법 제39조에 따라 매도청구권을 행사하는 의사표시를 하였고, 이 사건 소장 부분은 2016. 6. 8. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 12, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 독립당사자참가신청의 적법 여부

가. 관련 법리

민사소송법 제79조 제1항에 규정된 독립당사자참가는 다른 사람 사이에 소송이 계속 중일 때 소송대상의 전부나 일부가 자기의 권리라고 주장하거나, 소송결과에 따라 권리가 침해된다고 주장하는 제3자가 당사자로서 소송에 참가하여 세 당사자 사이에서 서로 대립하는 권리 또는 법률관계를 하나의 판결로써 서로 모순 없이 일시에 해결하려는 것이다. 그러므로 독립당사자참가 중 권리주장참가는 원고의 본소청구와 참가인의 청구가 주장 자체에서 양립할 수 없는 관계라고 볼 수 있는 경우에 허용될 수 있고, 사해방지참가는 본소의 원고와 피고가 소송을 통하여 참가인의 권리를 침해할 의사가 있다고 객관적으로 인정되고 그 소송의 결과 참가인의 권리 또는 법률상 지위가 침해될 우려가 있다고 인정되는 경우에 허용될 수 있다(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다221777 판결 참조)

나. 판단

1) 원고가 피고를 상대로 이 사건 토지 중 439.6분의 211.16 지분에 관하여는 확약 및 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을, 이 사건 토지 중 나머지 439.6분의 228.44 지분에 관하여는 도시정비법에 따른 매도청구권행사에 근거한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있는 이 사건에서, 참가인은 피고에 대하여 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분에 관하여 확약

및 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하면서 참가신청을 하였다.

2) 이러한 참가인의 이전등기청구는 위 등기의 이전을 구하는 원고의 청구와 동일한 권리관계에 관하여 주장 자체로 양립되지 않는 관계에 있지 않다. 그러므로 이 부분 독립당사자 참가신청은 민사소송법 제79조 제1항 전단에 따른 권리주장참가의 요건을 갖추지 못하였다. 원고와 피고가 본소 소송을 통하여 참가인의 권리를 침해할 의사가 있다고 객관적으로 인정하기도 어려우므로, 민사소송법 제79조 제1항 후단에 따른 사해방지참가의 요건을 갖추었다고 볼 수도 없다.

3) 따라서 참가인의 독립당사자참가신청은 참가요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 토지 중 439.6분의 211.16 지분 부분

1) 원고의 주장 가) 원고는 1985. 3. 7. 피고로부터 소유권이전등기를 받기로 확약하였으므로 주위적으로 위 확약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나) 제1 예비적으로, 원고는 A아파트의 구분소유자들이 이 사건 토지를 점유하기 시작한 때부터 20년이 경과하여 이 사건 토지의 점유를 승계하였으므로 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

다) 제2 예비적으로, 원고의 매도청구권 행사에 따른 2016. 6. 8.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 확약을 근거로 한 청구(주위적 청구)에 관한 판단 갑 제12호증의 기재만으로는 피고가 원고에게 무상으로 이 사건 토지의 소유권을 이전하는 약정을 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 점유취득시효 완성을 이유로 한 청구(제1 예비적 청구)에 관한 판단 가) 관련 법리
물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보여지는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 1997. 4. 25. 선고 97다4838 판결 참조).

건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조). 건물의 구분소유자들은 그 전유부분을 구분소유하면서 공용부분을 공유하므로 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 대지 전체를 공동으로 점유한다고 할 것이고(대법원 2014. 9. 4. 선고 2012다7670 판결 참조), 이는 집합건물의 대지에 관한 점유취득시효에서 말하는 '점유'에도 적용되며, 집합건물의 구분소유자들이 대지 전체를 공동점유하여 그에 대한 점유취득시효가 완성된 경우 구분소유자들은 그 전유부분의 면적 비율에 따라 대지권으로登記되어야 할 지분에 관하여登記명의인을 상대로 점유취득시효완성을 원인으로 한 지분이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결 참조).

나) 점유 및 점유승계

앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 토지는 A아파트와 B아파트의 준공 당시부터 각 아파트의 기계실 부지로 이용되었으므로, A아파트가 준공되어 분양된 것으로 추단되는 1981년부터 A아파트의 구분소유자들은 위 아파트의 대지인 이 사건 토지를 공동으로 점유해왔다고 봄이 상당하다.

그리고 도시정비법 제45조 제2항은 '주택재건축사업을 시행함에 있어 조합 설립의 인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물에 대하여는 조합 소유의 토지 또는 건축물로 본다'고 정하고 있는데, 원고가 2016. 3. 15. 조합설립인가를 받았음은 앞서 본 바와 같으므로 A아파트 구분소유자들의 공유였던 기계실은 원고 소유의 건축물로 의제되고 원고는 기계실의 소유를 위하여 그 부지인 이 사건 토지를 점유한다고 볼 것인 점, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지가 원고의 사업부지인 사실에 당사자 사이에 다툼이 없는 점을 종합하여 보면, 원고는 2016. 3. 15. 이 사건 토지에 관한 원고의 조합원들의 점유를 승계하여 점유하고 있다고 봄이 상당하다.

다) 취득시효의 기산점

취득시효기간 중 계속해서登記명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가

점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있는바(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496 판결 참조), 1985. 6. 18. 이후로 이 사건 토지의 소유자 명의로 변동이 없으므로, 2016. 3. 15.로부터 20년 전부터의 이 사건 토지에 대한 점유를 승계한 원고는 이 사건 토지 중 A아파트 구분소유자들의 전유부분 면적 비율에 따른 지분을 시효취득하였다.

4) 소결론 따라서 피고는 원고에게 원고가 구하는 439.6분의 211.16 지분에 관하여 2016. 3. 15.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(제1 예비적 청구를 인용하는 이상, 제2 예비적 청구에 대하여는 따로 판단하지 아니한다).

나. 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분 부분

1) 매도청구권 행사로 매매계약 성립 도시정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 의하여 토지를 소유한 사람에 대하여 매도청구권을 행사하면 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 그 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하는바(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 참조), 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고와 피고 사이에 원고의 매도청구권 행사 의사가 표시된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2016. 6. 8.에 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분에 관하여 그 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였다.

2) 매매대금 지급의무와 동시이행관계 감정인 F의 감정결과와 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 소유한 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분의 매매계약 당시 시가가 2,876,713,845원(= 5,535,823,000원 × 228.44/439.6, 원 미만 반올림)인 사실을 인정할 수 있고, 원고의 피고에 대한 매매대금 지급의무와 피고의 원고에 대한 이 사건 토지 중 위 지분에 관한 소유권이전등기절차 이행 및 인도 의무는 동시이행관계에 있다.

3) 소결론 따라서 피고는 원고로부터 2,876,713,845원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분에 관하여 2016. 6. 8.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

참가인의 독립당사자참가신청은 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 이 사건 토지 중 439.6분의 211.16 지분에 관한 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 위 지분에 관한 취득시효 완성을

이유로 한 제1 예비적 청구와 이 사건 토지 중 439.6분의 228.44 지분에 관한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이평균

판사신동호

판사장유진