

서울중앙지방법원 2020. 10. 8 선고 2019가단5267214 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. 한국토지주택공사

원고들 소송대리인 변호사 안성훈

피고B

변론 종결2020. 9. 10.

판결 선고2020. 10. 8.

주 문

1. 피고는 원고 A에게,

가. 서울특별시 C 토지 중 1148.1분의 2 지분에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 서울특별시 C에 있는 D아파트1단지 E상가동제1층F호 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의
대지권비율을 '1148.1분의 88.56'에서 '1148.1분의 86.56'으로 변경하는 내용의 경정등기에
대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 원고 한국토지주택공사의 피고에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가, 원고 한국토지주택공사와 피고 사이에
생긴 부분은 원고 한국토지주택공사가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로,

주문 1, 2항과 같다.

예비적으로,

1. 피고는 원고 한국토지주택공사에게, 서울특별시 C 토지 등기부의,

가. 순위번호 4번 1991. 3. 16. 접수 제32231호로 경료된 이전 등기의 1) 등기목적 부분

'대한주택공사지분 1148.1분지 992.64 중 88.56 이전'을 '대한주택공사지분 1148.1분지992.64 중 86.56이전'으로, 2) 권리자 및 기타사항 부분의 '1148.1분의 88.56'을 '1148.1분의 86.56'으로,

나. 순위번호 19번 1996. 7. 15. 접수 제66983호로 경료된 이전 등기의 '공유자지분 1148.1분의 88.56'을 '1148.1분의 86.56'으로

변경하는 내용의 각 경정등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 피고는 원고 한국토지주택공사에게 서울특별시 C에 있는 D아파트1단지 E상가동 제1층 F호 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의 대지권비율을 '1148.1분의 88.56'에서 '1148.1분의 86.56'으로 변경하는 내용의 경정등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 한국토지주택공사는 1988년경 서울특별시 노원구 C에 있는 D아파트1단지 E상가동('이 사건 상가'라고 한다) G호부터 H호까지 12개의 호수에 관하여 소유권보존등기를 마친 다음 이를 각 분양하였다. 그 중 1층 I호는 J가, 1층 K호는 L이 최초의 수분양자로서 이를 분양받았다.

나. 이 사건 상가 대지의 전체 면적은 1148.1㎡이며, 집합건물인 이 사건 상가의 위 각 호수의 대지사용권의 비율은 집합건물법 제21조, 12조에 따라서 전유부분의 면적비율에 따라 정해지도록

되어 있고, 이에 따른 각 호수의 대지권비율은 아래 표 기재와 같다.

G호	등기	52.6	173.98	173.98		0
M호	등기	26.17	86.56	86.56		0
N호	등기	26.35	87.16	87.16		0
I호	미등기	12.86	42.54		타 호수의 현재 등기 내용에 따르면 40.54만 등기 가능	-2
O호	등기	26.17	86.56	86.56		0
K호	등기	26.17	86.56	88.56		+2
P호	등기	52.6	173.98	173.98		0
Q호	등기	41.44	137.07	137.07		0
R호	등기	20.65	68.30	68.30		0
S호	등기	20.65	68.30	68.30		0
T호	등기	20.65	68.30	68.30		0
H호	등기	20.79	68.79	68.79		0
합계		347.10	1148.1			

다. 위 K호에 관하여는 피고가 최초의 수분양자인 L으로부터 U, V, W, X를 거쳐서 집합건물 등기부상 2004. 4. 19. 위 등기소 접수 제33046호로 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 상가의 대지권에 관한 등기부에는 원고 한국토지주택공사가 1991. 3. 16. V에게 1148.1분지 992.64 중 88.56을 이전한 것으로 기재되어 있고, 위 K호 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의 대지권비율은 이에 따라 '1148.1분의 88.56'으로 기재되어 있다.

라. 원고 A은 위 I호를 J로부터 매수하여 건물부분에 관하여 집합건물 등기부상 2019. 3. 18. 서울북부지방법원 북부등기소 접수 제14757호로 소유권이전등기를 마친 소유자이다. 위 I호 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란에는 대지권비율이 표시되어 있지 않다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 6호증(가시번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다), 을1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 A의 피고에 대한 주위적 청구에 대한 판단

가. 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 청구의 요건 및 집합건물에서 대지소유권의 취득 등

물권변동시 전유부분에 대한 종속성에 관한 규정 및 법리

1) 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구는 자기 명의로 소유권의 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자가 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 소유권에 기하여 진정한 등기명의의 회복을 구하는 것이므로, 자기 앞으로 소유권의 등기가 되어 있지 않았고 법률에 의하여 소유권을 취득하지도 않은 사람이 소유권자를 대위하여 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 청구할 수 있을 뿐인 경우에는 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구를 할 수 없다(대법원 2003. 5. 13. 선고 2002다64148 판결 참조)

2) 한편, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조는 '구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다(제1항)'. '구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제2항)'고 전유부분과 대지사용권의 일체성에 관하여 규정하고 있다.

이와 같이, 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로, 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 2012. 3. 29. 선고 2011다79210 판결 등 참조).

나. 경정등기에 관한 법리

한편, 경정등기는 기존 등기의 일부에 등기 당시부터 착오 또는 빠진 부분이 있어 그 등기가 원시적으로 실체관계와 일치하지 아니하는 경우에 이를 시정하기 위하여 기존 등기의 해당 부분을 정정 또는 보충하여 실체관계에 맞도록 등기사항을 변경하는 등기를 말한다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다118549 판결 등 참조). 경정등기가 허용되기 위해서는 경정 전후의 등기에 동일성 내지 유사성이 있어야 하는데, 경정 전의 명의인과 경정 후의 명의인이 달라지는 권리자 경정등기는 등기명의인의 동일성이 인정되지 않으므로 허용되지 않는다. 따라서 단독소유를 공유로 또는 공유를 단독소유로 하는 경정등기 역시 소유자가 변경되는 결과로 되어 등기명의인의 동일성을 잃게 되므로

허용될 수 없다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2016다6309판결)

다. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 상가는 12개의 호수로 구성되어 있고, 각 호수가 가지는 대지권비율은 집합건물법 제21조, 12조에 따라서 대지의 전체면적인 1148.1㎡을 각 전용면적에 비례하여 배분한 면적이므로, 피고가 소유한 K호는 그 전용면적 26.17㎡에 비례한 86.56/1148.1이 대지권의 비율이 되어야 하나, 실제로는 그 보다 2/1148.1가 더 많은 88.56/1148.1이 대지권의 비율로 이 사건 상가의 토지 등기부 및 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란에 기재되어 있는 한편, 그 초과분인 2/1148.1는 I호에 귀속되어야 할 대지권비율인 42.54/1148.1의 부족분으로 남게 되었는데, 비록 I호에 관한 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 관한 이전등기를 마치지 못한 상태이기는 하나 앞서 본 바와 같이 집합건물에서 대지소유권은 전유부분에 대한 종속성을 가지고 미등기 상태에서도 건물의 전유부분에 대한 처분에 따라 종속적으로 소유권 이전 등 물건변동이 일어나는 것이므로 이는 결국 법률의 규정에 따른 소유권의 변동이며, 이에 따라 원고 A은 I호의 취득에 따라서 그 대지권비율인 1148.1분의 42.54지분에 관하여 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자로서 그 중 1148.1분의 2지분에 관하여 원인 없이 잘못 귀속된 K호의 소유자로서 현재의 등기명의인인 피고를 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에 갈음하여 소유권에 기하여 진정한 등기명의의 회복을 구하는 소유권이전등기청구를 청구할 수 있다고 할 것이다.

2) 한편 위 K호의 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의 대지권비율로 기재된 '1148.1분의 88.56'은 앞서 본 바와 같이 집합건물법에 따라 귀속되어야 할 대지권비율인 '1148.1분의 86.56'을 착오 등으로 반영하지 못하여 원시적으로 실체관계와 일치하지 아니하는 기재를 한 것으로 보이므로, 앞서 본 경정등기의 허용법리에 따라서 K호의 대지권비율에 관한 등기를 정정하여 실체관계에 맞도록 등기사항을 변경하는 방법에 의하여 이를 시정할 수 있는 경우라고 할 것이며, 한편 부동산등기법 제32조는 등기의 경정의 경우에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다고 규정하고 있으며, 피고는 K호의 대지권지분 비율을 실체관계에 맞도록 86.56/1148.1로 경정할 경우 그 지분이 현재보다 줄어드는 손해를 입게 되는 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하므로 피고는 위 K호의 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의 대지권비율로

기재된 '1148.1분의 88.56'을 '1148.1분의 86.56로 바로잡기 위한 경정등기를 승낙할 의무가 있다고 할 것이다.

3) 피고의 주장에 대한 판단 가) 피고는 K호의 소유자로 등기되어 전 소유자의 등기 시점을 기준으로 합산하면 28년간 K호를 점유하여 왔으므로 그 대지권비율로 표시된 '1148.1분의 88.56' 중 원고들이 원인 무효라고 주장하는 '1148.1분의 2'에 대하여 취득시효가 완성되었다고 주장하나, 피고의 점유의 대상이 되는 토지 부분은 K호의 전유부분에 상응하는 대지지분에 국한하는 것으로 보아야 할 것이어서, 그와 다른 전제에서 점유를 주장하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 I호에 대한 대지 지분권이 2/1148.1가 모자라는 상태로 장기간 방치하였고, 그 동안에 피고는 위와 같이 K호의 소유자로서 등기부상 초과 기재된 대지지분권인 위 2/1148.1에 기초하여 재산세 등 조세와 국민건강보험료 등을 추가로 납부하게 하였는바, 이에 와서 위 2/1148.1 대지지분권을 I호에 귀속시키려는 원고들의 이 사건 청구는 신의칙에 반하는 권리남용행위로서 허용될 수 없다고 주장한다.

살피건대, K호의 등기부상 대지지분권에 관한 기재가 실체관계와 불일치하여 초과 기재된 2/1148.1 대지지분권에 기초하여 피고에게 부과되는 재산세 등 조세 및 준조세의 부담이 실체관계에 기초하여 산정한 경우보다 증액되었을 가능성은 충분히 짐작할 수 있는바, 피고가 이에 대한 원고 한국토지주택공사의 고의, 과실 등 불법행위 등의 성립 요건에 관한 추가 검토와 입증을 통하여 손해배상을 청구하거나, 피고의 추가 부담으로 인하여 조세 채무 등의 지급을 면한 I호의 소유자를 상대로 부당이득 반환 청구 등을 검토하는 것은 별론으로 하고, 그러한 사정이 피고가 이 사건에서 원고 A에게 진정명의회복을 위한 이전등기절차를 이행하거나 앞서 본 경정등기에 대하여 승낙을 할 의무를 부정할 사유가 된다고 보기는 어렵다. 피고의 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서, 피고는 원고 A에게, 서울특별시 C 토지 중 1148.1분의 2 지분에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 서울특별시 C에 있는 D아파트1단지 E상가동제1층F호 집합건물등기부의 표제부 대지권 표시란의 대지권비율을 1148.1분의 88.56'에서 '1148.1분의 86.56'으로 변경하는 내용의 경정등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

3. 원고 한국토지주택공사의 피고에 대한 예비적 청구에 대한 판단

살피건대, 원고 한국토지주택공사의 피고에 대한 예비적 청구는 원고 A의 피고에 대한 주위적 청구와 동일한 사실관계에 기초한 것이면서도 그에 대한 법률적 평가를 달리하여 두 청구가 모두 인용될 수 없는 관계에 있어서 민사소송법 제70조 1항에 따라서 법률상 양립할 수 없는 청구의 관계에 있으며, 이러한 관계에 있는 원고 A의 주위적 청구가 인용되는 이상, 이와 양립할 수 없는 예비적 청구에 관한 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고 A의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고 한국토지주택공사의 피고에 대한 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유영일