

서울중앙지방법원 2024. 11. 25 선고 2022가단5001759(본소), 2022가단5117333(반소) 판결
[소유권이전등기 · 대지사용권이전등기청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2024. 10. 28.

판결 선고 2024. 11. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. [별지]목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2022. 3. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 19,553,750원 및 이에 대하여 2023. 1. 1.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항과 같다.

[반소] 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)에게 [별지] 목록 제1항 기재 각 부동산 중 496.1분의 21.21지분(이하 '이 사건 대지 지분'이라 한다)에 관하여 진정한 등기명의를 회복을 원인으로 하는 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. C, D, E, F, G, H, I, J, K 등 9명(이하 '건축주들'이라 한다)은 [별지] 목록 제2항 기재 2필지 토지(이하 '이 사건 대지'라 한다)에 공동으로 연립주택을 건축하고자 1995. 11. 7. 이 사건 대지에 관하여 1995. 10. 31. 매매를 원인으로 하여 아래 표 기재와 같이 각 지분에 관한 소유권이전등기를 경로 받았다. 건축주들이 위 연립주택을 신축한 후 소유하기로 한 각 전유부분은 아래 표 기재와 같다.

1	C	496.1 분의 57.91	L
2	D	496.1 분의 57.91	M
3	E	496.1 분의 49.96	N
4	F	496.1 분의 50.17	O
5	G	496.1 분의 49.96	P
6	H	496.1 분의 47.59	Q
7	I	496.1 분의 50.17	R
8	J	496.1 분의 47.59	S
9	K	496.1 분의 84.84	T, U, V, W

나. 건축주들은 이 사건 대지 위에 지상 4층의 연립주택(이하 '이 사건 집합건물'이라고 하고, 각 전유부분은 호수번호로 특정함)의 신축공사를 시행하였는데, T호, U호, V호, W호를 소유하기로 한 공사업자 K가 공사를 중단하자, K를 제외한 건축주 8명이 공사비를 부담하여 공사를 완료하였다. 건축주 8명의 K에 대한 구상금채권의 담보를 위하여 위 건축주 8명은 K와 함께 1996. 7. 12. 이 사건

집합건물 중 U호(이하 '이 사건 전유부분'이라 한다) 중 각 9분의 1 지분에 관하여 건축주들 명의의 각 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 건축주들이 이 사건 전유부분 중 각 9분의 1 지분에 관한 소유권보존등기를 경료할 때 부동산등기사항전부증명서 중 '대지권 목적인 토지의 표시'란에 이 사건 대지가 기입되었으나 이 사건 집합건물에 대한 대지권등기는 경료되지 않았다.

라. 피고는 2003. 11. 25. 이 사건 전유부분 중 9분의 8 지분을 낙찰 받아 2003. 12. 31. 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 경료 받았고, 2013. 4. 18. 이 사건 전유부분 중 9분의 1 지분을 낙찰 받아 2013. 4. 23. 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 경료 받아 이 사건 전유부분 전부를 소유하게 되었다.

마. 한편, 이 사건 대지에 관한 K 소유의 496.1분의 84.84 지분은 1997. 2. 26. 낙찰을 원인으로 X에게 소유권이 이전되었고, 2002. 12. 27. X의 지분이 매매를 원인으로 Y에게 그 소유권이 이전되었다. 2004. 2. 7. Y 지분 496.1분의 84.84 중 496.1분의 21.21이 매매를 원인으로 Z에게 그 소유권이 이전되었고, 2008. 5. 28. Y 소유의 나머지 지분 496.1분의 63.63 중 496.1분의 42.42가 매매를 원인으로 Z에게 그 소유권이 이전되었다.

바. Z의 위 지분 496.1분의 42.42는 2013. 10. 4. V호 및 W호의 각 대지권(각 496.1분의 21.21)으로 등기되었고, Z의 위 지분 496.1분의 21.21은 2012. 12. 16. T호의 대지권으로 등기되었다.

사. Z에게 이전되지 않고 남아 있던 Y의 지분 496.1분의 21.21(이 사건 대지 지분)은 2014. 11. 17. 원고 앞으로 2014. 10. 10. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전 등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4, 7, 10, 11호증 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소 청구원인

가. 본소 청구원인

1) 이 사건 집합건물 12세대 중 이 사건 전유부분 소유자인 피고는 대지권 지분이 전혀 없이 건물만 소유하고 있고 그 대지권 지분은 원고가 소유하고 있다. 원고는 피고에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 전유부분의 구분소유권에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하

'집합건물법'이라 한다) 제7조에 따라 매도청구권을 행사하는바, 피고는 원고에게 이 사건 전유부분에 관하여 소장 부분 송달일인 2022. 3. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 한편, 이 사건 전유부분의 시가가 29,600,000원이고 원고의 대지지분에 대한 2012. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 사용료가 49,153,750원이므로, 원고가 피고에게 지급해야 할 이 사건 전유부분에 대한 매매대금 29,600,000원과 원고가 피고로부터 지급받아야 할 부당이득금 49,153,750원을 상계하면, 피고는 원고에게 19,553,750원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구원인

구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도 전유부분에 관한 경매절차가 진행되어 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 전유부분과 함께 대지사용권을 취득하는바, 경매로 이 사건 전유부분을 매수한 피고는 이 사건 전유부분과 함께 그 대지사용권도 취득하였다. 반면, 이 사건 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분하는 것은 무효이므로, 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권이 미치는 이 사건 대지 중 K의 지분 496.1분의 21.21이 이 사건 전유부분과 분리되어 경매를 거쳐 X, Y, 원고의 순으로 순차 이전되었더라도 그 소유권이전등기는 모두 무효이다. 따라서 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권의 진정한 소유자는 피고라 할 것이므로, 원고는 피고에게 피고의 대지사용권이 미치는 이 사건 대지 지분에 관하여 진정한 등기명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

신축건물이 집합건물로서 여러 사람이 공동으로 건축주가 되어 도급계약을 체결한 것이라면, 그 집합건물의 각 전유부분 소유권이 누구에게 원시적으로 귀속되느냐는 공동 건축주들 사이의 약정에 따라야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2004다36352 판결, 대법원 2005. 11. 25. 선고 2004다36352 판결 등 참조). 채무의 담보를 위하여 채무자가 자기 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가 명의를 채권자 명의로 하였다면 이는 완성될 건물을 담보로 제공하기로 하는

합의로서 법률행위에 의한 담보물권의 설정에 다름 아니므로, 완성된 건물의 소유권은 일단 이를 건축한 채무자가 원시적으로 취득한 후 채권자 명의로 소유권보존등기를 마침으로써 담보목적의 범위 내에서 채권자에게 그 소유권이 이전된다(대법원 1997. 5. 30. 선고 97다8601 판결 등 참조).

나. 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권의 성립 및 귀속

살피건대, 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 건축주들이 각 전유부분을 소유하기 위하여 공동으로 이 사건 연립주택을 건축하였고 건축주들 사이에 K가 이 사건 전유부분인 U호를 취득하기로 하는 약정이 있었던 것으로 보이는 점, 비록 이 사건 전유부분에 대하여 K 단독 명의를 아닌 건축주들 9명 명의로 소유권보존등기가 경로되었지만 K를 제외한 건축주 8명은 K에 대한 구상금채권의 담보를 위하여 각 9분의 1지분에 관한 소유권보존등기를 경로받은 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 전유부분은 K가 원시 취득한 것으로 볼 것이다. 당시 K가 이 사건 전유부분을 소유하기 위하여 해당 대지를 사용할 수 있는 권리, 즉 이 사건 대지 중 496.1 분의 84.84 지분을 보유하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그 대지사용권도 취득하였다고 할 것이다. 나아가, 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권을 K가 취득한 후 이 사건 전유부분에 관하여 건축주들 공동 명의로 소유권보존등기를 마쳤으므로, K가 보유하고 있던 대지사용권이 K를 제외한 나머지 건축주 8명에게 그 지분만큼 이전되었다고 할 것이다.

다. 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권의 분리처분 및 그 효력

1) 집합건물법 제20조 제1항은 "구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다."고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 "구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다."고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항은 "제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다."고 규정하고 있다.

2) 앞서 본 바와 같이 K가 가지고 있던 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권을 건축주들이 각 9분의 1 지분씩 갖게 되었으나, 그 대지사용권에 해당하는 대지지분은 K 명의로 등기되어 있었고, 이 사건 대지 중 K의 지분 496.1분의 84.84 전부가 낙찰을 원인으로 X에게 소유권이 이전됨으로써 U호의 대지사용권이 분리되어 처분되었다.

건축주 8명은 K에 대한 구상금채권의 담보를 위하여 이 사건 전유부분 등에 관하여 K와 함께 각 9분의 1지분에 관한 소유권보존등기를 경료한 것이고, K 명의의 지분에 관하여 가압류결정을 받기까지 하였으므로(을 제1호증), 구분소유자들인 건축주 8명의 입장에서는 구상금채권을 변제받기 위하여 이 사건 전유부분 등에 대한 대지사용권을 분리처분 할 동기가 있었고 실제로 분리처분 되었다. 또한, Z은 T호, V호, W호의 소유자인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 대지에 관한 K의 지분 496.1분의 84.84가 그 대지사용권이라는 것을 전제로 그 지분을 이전받아 대지권의 등기까지 마쳤는바, 이는 이 사건 대지에 관한 K 지분의 소유권이 이전되는 과정에 있던 사람들이 T호, U호, V호, W호에 대한 대지사용권이 K의 지분 496.1분의 84.84이라는 점을 공통적으로 인식하고 있었던 것으로 보인다.

위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 비록 그 당시 규약이 이 사건에서 증거로 제출되지 않았더라도, 당시 구분소유자들인 건축주들 사이에서는 이 사건 전유부분에 대한 대지사용권을 분리하여 처분하기로 하는 규약이 있었다고 판단된다. 따라서 이 사건 전유부분과 그 대지사용권의 분리 처분은 집합건물법 제20조 제2항 단서에 기하여 유효하다고 할 것이다.

3) 설령 그와 같은 규약이 없었다고 하더라도, 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못하는데, 집합건물법 제20조 제3항의 분리처분금지로 대항할 수 없는 '선의의 제3자'라 함은 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 뜻하는 것으로(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조), 여기에는 토지 위에 집합건물이 존재하는 사실은 알았으나 해당 토지나 그 지분에 관하여 공정증서 등으로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있도록 정한 것으로 믿은 제3자도 포함된다. X로서는 위 지분에 관하여 전유부분과 대지사용권이 분리 처분될 수 없는 것으로 알았다면 위 지분을 별도로 낙찰 받지 않았을 것으로 보이는바, 경매절차에서 위 지분을 낙찰 받은 점에 비추어 볼 때, 전유부분과 분리되어 위 대지지분이 처분될 수 있는 것으로 믿었다고 봄이 타당하므로, 위에서 언급하는 선의의 제3자에 해당한다고 할 것이다. 따라서 피고는 분리처분금지의 사유를 들어 선의의 제3자인 X이나 그로부터 순차로 물권을 취득한 원고에 대하여 대항하지 못한다고 할 것이다.

라. 매도청구권의 행사

살피건대, 집합건물법 제7조는 "대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다."고 규정하고 있다. 이 사건 대지의 공유자인 원고는 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자인 피고에 대하여 이 사건 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자인바, 집합건물법 제7조에 따라 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 원고가 피고에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 전유부분의 구분소유권에 대하여 매도청구권을 행사하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 전유부분에 관하여 소장 부분 송달일인 2022. 3. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나아가, 감정축탁결과에 따르면, 이 사건 전유부분의 2022. 3. 26. 당시 시가는 29,600,000원인 사실이 인정되므로, 피고는 원고에 대하여 위 매매대금의 지급청구권이 있다. 반면, 감정축탁결과에 따르면 원고의 이 사건 대지지분에 대한 2012. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 임료가 합계 49,153,750원인 사실을 알 수 있고, 앞서 본 바와 같이 피고가 위 기간 동안 이 사건 전유부분을 소유하면서 그 대지라 할 수 있는 이 사건 대지지분을 사용하였으므로, 원고도 피고에 대하여 동액 상당의 부당이득반환청구권을 가지고 있다. 원고가 피고에 대한 부당이득반환청구채권으로써 피고의 원고에 대한 매매대금지급채권에 대하여 상계하고 있으므로, 결국 피고가 원고에게 지급할 부당이득금은 19,553,750원(49,153,750원 - 29,600,000원)이다.

마. 소결론

결국, 피고는 원고에게 이 사건 전유부분에 관하여 2022. 3. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 19,553,750원 및 이에 대하여 원고가 구하는 2023. 1.

1.(부당이득반환청구권 발생 마지막 날의 다음날)부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 위에서 본 바와 같이 이 사건 전유부분과 그 대지사용권이 유효하게 분리처분되었다고 할 것이고, 이 사건 전유부분의 소유자인 피고가 그 대지사용권의 대상인 이 사건 대지지분을 취득하였다고 할 수 없는바, 피고의 이 사건 대지지분에 대한 진정등기명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김승곤

별지