

춘천지방법원 속초지원 2021. 11. 23 선고 2021가단31394 판결 [소유권이전등기말소 등 청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인 휘담

담당변호사 전광식

원고들 소송복대리인 변호사 서현우

피 고 1. H

2. I

피고 겸 피고 I의 보조참가인 속초시

소송대리인 J, K, L

변 론 종 결 1. 2021. 7. 13.(원고들과 피고 H 사이의 소) 2. 2021. 9. 14.(원고들과 피고 I, 속초시

사이의 소)

판 결 선 고 2021. 11. 23.

주 문

1. 원고들에게 별지 표시 부동산에 관하여,
가. 피고 H은 춘천지방법원 속초지원 1993. 8. 30. 접수 제10622호로 마친 소유권보존등기의,
나. 피고 I는 춘천지방법원 속초지원 1996. 6. 1. 접수 제6663호로 마친 소유권이전등기의각
말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 겸 피고 I의 보조참가인 속초시는 제1의 나항 기재 소유권이전등기의 말소등기에 대하여
승낙의 의사표시를 하라.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. M빌딩(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 강원 속초시 N에 위치한 지하1층, 지상 8층의
집합건물로서, 1993. 8.경 신축되었다.

나. 원고들은 이 사건 빌딩 1층부터 8층의 각 구분소유권자이다.

다. 이 사건 건물 제지하층 O호 218.12㎡ 부분(별지 표시 기재 부동산, 이하 ‘이 사건 건물
지하층’이라 한다)은 부동산등기부상 철근콘크리트조 지하실 주차장으로 기재되어 있고,

집합건축물대장상 용도가 주차장인 것으로 기재되어 있다.

라. 피고 H은 1993. 8. 30. 이 사건 건물 지하층을 전유부분으로 하여 소유권보존등기를 마쳤고, 피고 I는 1996. 6. 1. 매매를 원인으로 하여 이 사건 건물 지하층에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 겸 피고 I의 보조참가인 속초시(이하 ‘피고 속초시’라고만 한다)는 1996. 12. 10. 이 사건 건물 지하층에 관한 압류등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 건물 지하층은 공용부분으로서 구분소유권의 목적이 될 수 없으므로 이 사건 건물 지하층에 관한 구분소유등기는 원인무효인 등기이다. 따라서 이 사건 건물 지하층의 공유자인 원고들에게, 피고 H은 이 사건 건물 지하층의 (구분)소유권보존등기의 말소등기 절차를, 피고 I는 위 (구분)소유권이전등기의 말소등기 절차를 각 이행하고, 피고 속초시는 위 소유권이전등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 하여야 한다.

3. 판단

가. 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 구분된 건물 부분이 구조상 · 이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물 부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률 관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위이다. 한편, 집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물 부분은 공용부분으로서 구분소유권의 목적으로 할 수 없다. 이때 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정된다(대법원 2019. 10. 17. 선고 2016다32841, 32858 판결 등 참조).

나. 위 법리를 토대로 이 사건 건물 지하층이 공용부분에 해당하는지 살피건대, 갑 제3호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물의

근린생활시설 및 위락시설로서 연면적은 2,169.39㎡인데, 이 사건 건물 신축 당시 시행되던 구 주차장법(1995. 1. 5. 법률 제4872호로 개정되기 전의 것) 제19조 제1항 제2항, 구 주차장법 시행령(1994. 12. 23. 대통령령 제14447호로 개정되기 전의 것) 제6조 [별표 1]에 따르면, 근린생활시설을 기준으로 하더라도 이 사건 건물에는 적어도 10대의 주차공간을 확보한 주차장이 설치되어야 하고, 그 주차장은 이 사건 건물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되어야 하는 점, ② 실제로 이 사건 건물 지하층은 13대의 차량을 주차할 수 있는 주차장으로 사용되고 있고, 이 사건 건물의 구분소유자 등이 위 주차장을 이용하고 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 건물 지하층은 이 사건 건물의 구분소유자의 공용에 제공되는 부분으로서 구조상 공용부분에 해당한다고 봄이 타당하다.

다. 따라서 구조상 공용부분은 등기능력이 없어 독립하여 등기할 수 없는 것이 원칙일 뿐만 아니라(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제3조 제4항의 반대해석), 구분소유권의 목적이 될 수 없는 이 사건 건물 지하층에 관하여 이루어진 구분소유권등기는 원인무효의 등기로서 말소 대상이 될 수밖에 없다. 그러므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제10조 제1항에 따라 이 사건 건물 지하층의 공유자로 인정되는 원고들에게, 피고 H은 이 사건 건물 지하층의 (구분)소유권보존등기의 말소등기 절차를, 피고 I는 위 (구분)소유권이전등기의 말소등기 절차를 각 이행하고, 피고 속초시는 위 소유권이전등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 하여야 한다[한편, 피고 속초시는 피고 I가 이 사건 건물 지하층에 관한 등기부취득시효를 완성하였다고 주장하나, 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없을 뿐만 아니라(대법원 2019. 10. 17. 선고 2016다32841, 32858 판결 등 참조), 피고 I가 등기부취득시효 완성을 원치 않는다는 명백한 의사를 밝힌 이상 이에 반하는 피고 속초시의 등기부취득시효 주장은 효력이 없다(민사소송법 제76조 제2항)].

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 각 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하고, 소송비용의 부담에 있어서는 이 사건 소의 경위, 당사자들의 의사 등을 두루 고려해 각자 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강지성

별지

부동산의 표시

속초시 N에 있는 M빌딩 철근콘크리트조콘크리트평스라브지붕 8층 근린생활시설 및 위
락시설 중 제지하층 O호 철근콘크리트조 지하실 주차장 218.12㎡. 끝.

1) 피고 H은 1회 변론기일에서 원고의 청구원인 자체를 모두 인정한다는 취지의 진술을 하였지만, 공용부분에 해당하는지 여부 등은 법리적으로 판단하여야 하는 문제이므로, 피고 H에 대한 청구도 이하에서 한꺼번에 살피기로 한다.

2) 근린생활시설은 시설면적 200㎡당 1대의 주차공간을, 위락시설(유흥음식점)은 시설면적 80㎡당 1대의 주차공간을 확보하여야 한다.