

서울중앙지방법원 2019. 10. 31 선고 2017가단5225773 판결 [소유권이전등기청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 최종서

피 고 1. D

2. E

3. F

4. G

소송대리인 법무법인 다승

담당변호사 김동욱, 김보성, 황구현

5. H

변론 종결 2019. 5. 9.

판결 선고 2019. 10. 31.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산 중 0.55/17,718 지분에 관하여 가. 피고 D은 피고 E에게 1993. 10. 4.

매매를 원인으로 한,나. 피고 E은 피고 F에게 1996. 6. 12. 매매를 원인으로 한각
소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고 F은 원고 A, B에게 각 별지 목록 기재 부동산 중 0.55/35,436 지분에 관하여 각 2010. 11.

26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 별지 목록 기재 부동산 중 1.229/17,718 지분에 관하여 가. 피고 G은 피고 H에게 1996. 6. 28.

매매를 원인으로 한,나. 피고 H은 원고 C에게 2013. 5. 23. 매매를 원인으로 한각

소유권이전등기절차를 이행하라.

4. 소송비용 중 원고 A, B과 피고 D, E, F 사이에 생긴 부분은 각자 부담한다. 소송비용 중 원고 C과
피고 G 사이에 생긴 부분은 피고 G이 부담하고, 원고 C과 피고 H사이에 생긴 부분은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 원고 A, B의 피고 D, E, F에 대한 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

○ 피고 D, F: 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조제3항 본문, 제1항

본문)

○ 피고 E: 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 원고 C의 피고 G, H에 대한 청구

가. 인정사실

1) I 주식회사(이하 'I'이라 한다)는 J동 일대에 아파트 단지를 건설하여, 서울 서초구 K아파트 L호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 이 사건 아파트는 I 으로부터 피고 G(1984. 10. 2. 매매를 원인으로 하여 1985. 12. 31. 소유권이전등기 마침), 피고 H(1996. 6. 28. 매매를 원인으로 1996. 8.22. 소유권이전등기 마침), 원고 C(2013. 5. 23. 매매를 원인으로 2013. 6. 27. 소유권이전등기 마침)에게 순차로 소유권이 이전된 후 신탁을 원인으로 2015. 11. 16. M주택재건축정비사업조합(이하 'M주택재건축조합'이라 한다)에게 소유권이 이전되었다.

3) I은 J동 일대에 아파트 단지를 건설하면서 지구 단위로 토지를 개발하고 아파트를 신축하였는데, 1개 지구 내의 아파트들은 기계실, 전기실, 보일러시설 등을 함께사용하도록 건축하였다. 이 사건 각 아파트가 속한 N에는 O, P, Q, R 단지가 속해 있고, 이 사건 아파트는 R 단지에 해당한다. 한편, 서울 서초구 S 대 17,712.2㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 N 아파트 중 O 아파트의 대지인데, 그 대지 안에 N 전체가 사용하는 기계실, 전기실, 보일러시설 등이 위치하였고, I은 아파트를 분양하면서 O, P, Q,R 아파트의 각 구분소유자들에게 이 사건 토지 지분의 일부에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고 G이 이 사건 토지에 관하여 취득한 지분은 1.229/17,718(이하 '이 사건 공유지분'이라 한다)이다.

[인정근거] 피고 H: 자백간주피고 G: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제4호증의 1,2의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지는 N 내 아파트들의 공동이용에 제공된 시설이 위치한 까닭에 I이

N 내 아파트를 분양할 때부터 수분양자들 명의로 지분을 나누어 이전한 것이고, 이 사건 아파트의 사용에 필요한 기계실 등의 시설이 위치해 있어 이 사건 아파트의 사용, 수익에 공여하는 것이므로, 이 사건 공유지분은 아파트 소유권에 종된 권리로서 아파트 소유권의 처분에 종속된다고 봄이 타당하다.

다. 피고 G의 소멸시효 주장에 대한 판단

피고 G은 이 사건 아파트에 관한 매매계약에 이 사건 공유지분이 포함되었다고 본다고 하더라도, 이 사건 공유지분에 관한 소유권이전등기청구권은 권리를 행사할 수 있었던 때로부터 10년이 경과하여 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 공유지분의 소유권은 이 사건 아파트 소유권의 종된 권리이고, 피고 H이 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 마쳐 주된 권리를 행사하였으므로 종된 권리인 이 사건 공유지분에 관한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행하지 않는다. 피고 G의 소멸시효 주장은 이유 없다.

라. 결론

원고 C은 이 사건 공유지분에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 H을 대위하여 피고 G에게 소유권이전등기절차 이행 청구를 하고 있으므로, 피고 G은 피고 H에게 이 사건 공유지분에 관하여 1996. 6. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 H은 원고 C에게 이 사건 공유지분에 관하여 2013. 5. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남수진

청구원인

해당 구분 건물	권리변동			S 공유 지분 (n/17718)	증거
		관계	이름	취득원인	
T 호	피 고	S 동기부상 명의인	D		0.55 甲2-2의 28 쪽 甲3-1, 3-2
		중간소유자	E	1993. 10. 14. 매매	
			F	1999. 6. 12. 매매	
	원 고	최종소유자	A, B 각 1/2	2010. 11. 26. 매매	

가. 개요

원고는 표1의 구분건물을 직전 소유자와 거래하면서, 잔금을 완납하고, 이에 대한 소유권이전등기를 경료받았습니다.

원고가 직전 소유자로부터 아파트를 매수한 이상, 이 사건 토지 해당 지분은 당연히 매매계약에 포함되어 이전되었어야 하나, 각 구분호수에 상응하는 이 사건 토지 해당 지분에 대해서는 이전등기를 받지 못했습니다.

따라서 아래와 같은 이유로 직전 소유자인 피고들은 각 원고에게 이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 전전 소유자인 피고들은 직전 소유자인 피고들에게

이전등기절차를 이행할 의무가 있습니다(원고의 대위청구).

나. 이전의무의 근거 1 (당사자의 의사)

위 각 아파트 거래 당사자들은 아파트 구분호수를 매매할 당시 당연히 기계실, 전기실, 보일러실 지분을 포함하여 매매할 의사였을 것입니다.

이 사건에서 대상이 되는 부동산 지분은 계약서에 포함되지 않고, 이전등기가 마쳐지지 않았다고 하더라도 이 지분은 당연히 매매대상에 포함되어야 하고, 오히려 매매계약서에 매매대상에서 제외한다는 명시적인 표시가 있어야만 당사자 간 거래에서 제외되었다고 볼 수 있을 것입니다.

다. 이전의무의 근거 2 (주물·종물 이론)

종물은 주물의 처분에 따릅니다(민법 제100조 2항).

원고는 주물에 해당하는 아파트 구분호수를 매수하였는데, 기계실, 전기실, 보일러 시설은 아파트 구분호수 사용에 공하는 것으로서 이에 따른 종물이라 할 수 있습니다.

피고들이 주물을 매도한 이상, 민법 제100조 2항에 따라 종물인 이 사건 토지 공유지분을 이전할 의무를 부담합니다.

라. 이전의무의 근거 3 (전유부분과 공용부분의 관계)

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)]

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

원고는 전유부분에 해당하는 아파트 구분호수를 매수하였는데, 기계실, 전기실, 보일러 시설은 이에 따른 공용부분이라 할 수 있습니다.

피고들이 전유부분을 매도한 이상, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (이하 '집건법'이라 합니다) 제13조 1-3항에 따라 공용부분인 이 사건 토지 공유지분을 이전할 의무를 부담합니다.

마. 참고 판례

대법원은 '아파트, 목욕탕, 지하층이 1개의 집합건물로 신축된 건물에서 아파트, 목욕탕에 대해서 별도의 동기 및 이에 대한 대지권 동기가 마쳐진 반면 지하층에 대해서는 동기가 이루어지지 않는다는, 위 건물 지하층에는 아파트 건물 전체에 필요한 상수도 양수기, 물탱크, 분뇨탱크, 방화용 우물, 각 층 주택의 관리를 위한 기계 및 보일러실 등이 설치되어 있고, 아파트 주민들이 위 시설물들을 관리해 온 상황에서, 위 지하층이 별도의 구분소유권의 객체가 된다고 할 때 건물 지하층의 소유권 귀속이 문제된 사안에서 위 지하층의 소유권이 건물 신축자가 아닌 아파트 건물의 소유자들에게 공동으로 귀속된다고 본 바 있습니다(대법원 1992. 10. 9. 선고 92다19217 판결).

위 판결은 비록 아파트 내에 위치한 지하층에 관한 판단이긴 하지만, 지하층이 건축 당시 주거용 주택과는 별도의 용도나 목적(상가, 슈퍼마켓 등)으로 건축한 것이라는 등 특별한 사정이 없는 한, 각 층 주택의 관리를 위한 기계 및 보일러실 또는 전입주자가 차고, 창고, 대피소 등으로 공동 사용하도록 하기 위하여 건축한 것으로 보이는 점, 아파트 주민들이 10여 년 동안 지하층을 관리한 점 등이 대법원 판단의 주된 근거였습니다.

이 사건 토지 역시 아파트 단지 내에 위치하며, 각 아파트 동의 관리를 위한 기계실, 전기실 등이 설치되어 있다는 점, 상가, 슈퍼마켓 등 별도의 상업적 용도나 목적이 아닌 아파트 주민들이 공동사용하기 위한 목적으로 이용되고 있다는 점, N 전채 관리사무소 차원에서 관리한 점 등을 고려하면 이 사건 토지 또한 아파트 건물 소유자들에게 공동으로 귀속되었다고 볼 수 있습니다.

그렇다면 각 아파트 구분호수의 소유권이 이전될 때, 각 아파트의 공동사용을 목적으로 이용되고 있는 이 사건 토지의 소유권 역시 함께 이전되어 각 아파트의 현 소유자인 원고들에게 공동으로 귀속된다고 보아야 합니다.

별지

서울 서초구 S 대 17,712.2㎡, 끝.