

부산지방법원 2008. 5. 19 선고 2007가단52047 판결 [소유권이전등기절차이행청구
]

전 문

원고 a

소송대리인 변호사 x

피고 부산광역시

대표자 시장 허♡식

소송대리인 변호사 y

변론종결 2008. 4. 7.

판결선고 2008. 5. 19

주 문

1. 피고는 원고로부터 금 6,761,460원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제1, 제2 각 부동산의 표시(생략) 중 각 순번 2. 기재 전유부분의 건물에 관한 각 순번 1. 기재 대지 지분에 관하여 각 2006. 11. 15. 위 건물취득을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 각자 부담으로 한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1990. 9. 19. 대한주택공사가 조성하던 부산 ○○구 ○○동산 00번지 일대의 택지 중 일부 토지를 매수하여 부산 ○○구 ○○동000-0 지상에 지하 2층, 지상 ○○아파트형공장 1동(이하 이 ○○아파트형공장이라 한다.)을 신축한 후, 1991. 4. 13. 중소제조업체 11개 업체를 운영하는 개인들에게 분양하였는데, 그 중 별지 제1, 제2 각 부동산의 표시(생략) 중 각 순번 2. 건물(이하 이 사건 각 전유부분 건물이라 한다.)을 소외 b에게 분양하였고, 다만 분양대금은 위 아파트형공장 1동의 부지의 면적과 대금 등이 확정되면 정산하기로 하였다.

나. 한편, 이 ○○아파트형공장에 관한 등기관계는, 대한주택공사의 토지구획정리가 완료되지 않았던 이유로 등기가 이루어지지 않고 있다가, 피고가 1992. 8. 27. 이 ○○아파트형공장 건물에 대하여만 소유권보존등기를 경료한 후, 같은 해 9. 4. b 등 수분양자들에게 각 전유부분의 건물에 관한 소유권이전등기를 경료해주었다.

다. 그 후 토지구획정리가 완료되어 이 ○○아파트형공장의 부지의 면적이 1648.2㎡로 확정되었는데, 이에 따라 피고가 대한주택공사에 위 부지에 대한 정산금으로 금 60,767,000원을 추가로 지급하고, 1994. 12. 30. 그 부지에 대하여 소유권이전등기를 경료한 후, 수분양자들에게 확정된 정산금을 지급받고, 각 전유부분 건물에 대한 각 대지지분에 관하여 소유권이전등기를 경료하여 주었지만, 그 중 b가 분양받은 이 사건 전유부분 건물에 관하여는 b가 확정된 정산금 6,761,460원을 지급하지않아 그 대지지분에 관한 소유권이전등기가 경료되지 않고 있었다.

라. 그러던 중 이 사건 전유부분 건물은 1995. 11. 30. 임의경매에 기한 낙찰을 원인으로 앞으로 c, 1999. 12. 30. 같은 원인으로 d 앞으로 각 소유권이전등기가 경료되었다가, 2006. 12. 20. 같은 해 11. 15.자 매매를 원인으로 원고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, 이 사건 전유부분 건물에 관한 대지지분은 별지 제1, 제2 각 부동산의 표시(생략) 중 각 순번 1. 기재 대지지분(이하 이 사건 각

대지지분이라 한다.)과 같다.

마. 이 사건 전유부분 건물의 대지지분에 관하여 대지권등기가 이루어지지 않고 있던 중, b의 채권자들의 신청으로 제3채무자를 피고로 하여, b가 피고에 대하여 가지는 이 사건 전유부분 건물의 대지지분에 관한 소유권이전등기청구권에 관한 가압류결정[이하 이 사건 가압류결정이라 한다. ① 신용보증기금은 1994. 3. 15.자 결정, ② 주식회사 한국외환은행은 1995. 2. 21.자 결정, ③ 주식회사 한일은행은 1996. 11. 6.자 결정]이 되어있다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증, 을 제6호증의 1 내지 3, 을 제7호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 살피건대, 집합건물의 분양자가 수분양자에게 대지지분에 관한 소유권이전등기나 대지권변경등기는 지적정리 후 해 주기로 하고 우선 전유부분에 관해서만 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 그 후 대지지분에 관한 소유권이전등기나 대지권변경등기가 되지 아니한 상태에서 전유부분에 대한 경매절차가 진행되어 제3자가 전유부분을 경락받은 경우, 그 경락인은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호의 대지사용권을 취득하고, 이는 수분양자가 분양자에게 그 분양대금을 완납한 경우는 물론 그 분양대금을 완납하지 못한 경우에도 마찬가지이다. 따라서 그러한 경우 경락인은 대지사용권 취득의 효과로서 분양자와 수분양자를 상대로 분양자로부터 수분양자를 거쳐 순차로 대지지분에 관한 소유권이전등기절차를 마쳐줄 것을 구하거나 분양자를 상대로 대지권변경등기절차를 마쳐줄 것을 구할 수 있고, 분양자는 이에 대하여 수분양자의 분양대금 미지급을 이유로 한 동시이행항변을 할 수 있을 뿐이다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2004다58611 판결 참조)

나. 위 기초사실에서 인정한 사실에다가 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 전유부분 건물의 소유자로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호의 대지사용권을 취득하였다고 할 것이고, 위 대지사용권의 취득의 효과로서 이 사건 전유부분 건물의 분양자인 피고에게 대지권표시변경등기절차 이행을 구할 수 있다고 할 것이며, 2006. 6. 1. 시행된 개정 부동산등기법

제57조의3에 따라 이 사건 전유부분 건물의 최종소유자인 원고는 중간자 명의의 등기를 할 필요 없이 직접 분양자인 피고에게 이 사건 대지사용권(대지지분)에 관한 지분이전등기절차를 이행을 구할 수 있으며, 다만 앞에서 본 바와 같이 원고가 피고에게 위 지분이전등기절차의 이행을 구함에 있어 피고가 b의 분양대금 중 추가정산금 6,761,460원을 지급할 것을 동시이행항변할 수 있으므로, 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 금 6,761,460원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 전유부분의 건물에 관한 이 사건 각 대지지분에 관하여 각 2006. 11. 15. 위 건물취득을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

가. 피고는, 1992. 8.경 이 ○○아파트형공장의 등기신청을 위하여 집합건물인 위 공장건물을 이 사건 토지와 분리처분할 수 있고, 단 사정에 따라 분리처분을 해제할 수 있다는 규약을 만들어 등기소에 제출한 바 있으며, 원고가 대지사용권을 취득하여 이 사건 대지지분에 관한 대지권표시변경등기청구권을 가진다고 하더라도 피고는 이 사건 대지지분에 관한 이 사건 가압류결정을 통지받은 상태이므로, 이 사건 가압류의 해지 등이 선행되지 않는 한 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

나. 살피건대, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 제20조에서, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며(제2항, 제4항), 위 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다(제3항)고 규정하고 있는바, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있다고 할 것인데(대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결 참조), 피고가 위에서 주장하는 규약이 존재하고, 그 취지를 등기하였는지에 관하여는, 을 제8호증의 1, 2의 각 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 이 사건에 있어서 피고는 대지사용권을 전유부분과 분리 처분하지 못할 뿐만

아니라, 장래 취득할 대지지분을 전유부분의 소유권을 취득한 수분양자가 아닌 제3자에게 분리 처분하지 못한다고 할 것이고, 이를 위반한 대지지분의 처분행위는 그 효력이 없다 할 것이며, 또한 부동산에 관한 권리이전청구권의 압류에 대하여는 그 부동산소재지의 지방법원은 채권자 또는 제3채무자의 신청에 의하여 보관인을 정하고 제3채무자에 대하여 그 부동산에 관한 채무자명의를 권리이전등기 절차를 보관인에게 이행할 것을 명하여야 하므로, 앞에서 본 이 사건 가압류결정은 이 사건 대지지분에 관하여 b의 채권자들 명의로 등기를 하게 하여 강제경매 또는 강제관리를 개시할 수 있도록 하는 절차로서 필연적으로 전유부분과 이 사건 대지지분의 분리처분이라는 결과를 낳게 되므로, 위 집합건물법의 규정내용과 입법 취지에 반하는 것으로 효력이 없다 할 것이다.

다. 따라서, 이 사건 가압류결정이 유효함을 전제로 하는 피고의 위 주장은 나아가 판단할 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 인용한다.

판사 백진규