

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2020가단5323233 소유권이전등기 말소등기신청절차 인수청구
원 고 A
소송대리인 변호사 이재혁, 이계진
피 고 B
변 론 종 결 2021. 10. 21.
판 결 선 고 2021. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고로부터 서울 강남구 C 대 620.8㎡ 중 4320분의 612.5 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2016. 10. 24. 접수 제219513호로 마친 소유권이전등기의 말소등기신청절차를 인수하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

2. 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사 박희근

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

피고는 서울특별시 강남구 C 대 620.8㎡ 중 4320분의 612.5 지분(이하 ‘이 사건 토지’ 라고 합니다)의 전(前) 소유자¹⁾입니다(갑 제1호증 등기사항전부증명서(C 토지), 갑구 4번, 6번 참조).

원고는 2016. 10. 24. 피고가 소유하던 이 사건 토지를 공매로 취득한 공유자로서(갑 제1호증, 갑구 19번 참조), 2020. 7. 23. 이 사건 토지에 대한 공매절차가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’ 이라고 합니다) 제20조 제2항에 반하여 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 취득이 인정될 수 없다는 취지의 확정판결을 받은 자입니다{갑 제2호증의 1 판결문(서울중앙지방법원 2020. 7. 7. 선고 2019가단5218199 판결), 갑 제2호증의 2 확정증명원}.

2. 이 사건 토지에 대한 공매절차의 무효 및 그에 대한 확정판결

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 ‘분리처분금지’ 관련 법리

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’ 이라고 합니다) 제20조 제2항 본문은 「구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다」라고 규정하고 있습니다.

이와 관련하여 대법원은 집합건물법 제20조 제2항에서 규정하고 있는 전유부분과

1) 구체적으로, 피고는 1988. 9. 27. 소외 D로부터 이 사건 토지 지분 4320분의 262.5를 매수하여 다음날인 9. 28. 소유권이전등기를 경료하고(갑 제1호증, 갑구 4번), 1989. 12. 1. 소외 E, F, G, H으로부터 이 사건 토지 지분 4320분의 350을 매수하여 1989. 12. 18. 소유권이전등기를 경료한 이 사건 토지의 전(前) 소유자입니다(갑 제1호증, 갑구 6번).

대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 효력이 없다고 판시하고 있으며 (대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71579 판결), 이러한 법리는 채납처분에 의한 공매절차에서 그 대지 지분을 취득한 경우에도 동일하게 적용됩니다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다219727 판결 등 참조).

나. 집합건물법 제20조 제2항에 반하는 이 사건 공매절차의 무효 및 확정판결

원고는 2016. 10. 24. 공매절차를 통해 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후 이 사건 토지상에 위치한 건물을 공유하는 제3자들이 전혀 지료를 지급하지 않고 무단으로 이 사건 토지를 사용하는 것과 관련하여, 2019. 9. 18. 서울중앙지방법원에 위 건물 공유자들을 상대로 하여 이 사건 토지의 사용료인 지료 등 청구의 소를 제기하였습니다.

그런데, 위 사건에서 법원은 앞서 설명 드린 위 1. 항의 관련 법리를 근거로 하여 원고의 이 사건 토지의 소유권 취득은 집합건물법 제20조 제2항에서 규정하는 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 것으로서 인정될 수 없고, 원고가 위 규정에 따른 분리처분금지를 대항할 수 없는 선의의 제3자도 될 수 없다는 판단 하에 2020. 7. 7. 원고의 청구를 모두 기각한다는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2020. 7. 23. 확정되었습니다(갑 제2호증의 1, 2).

- 이하 그림 삽입을 위한 여백 -

그리고 집합건물법은 제20조에서 규정하는 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 효력이 없고(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조), 이는 양수인이 체납처분에 의한 공매절차에서 분양자의 대지지분을 취득한 경우에도 마찬가지이므로(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다219727 판결 등 참조), 원고는 이 사건 지분의 소유권을 취득하지 못하였다고 할 것이다.

다. 소결론

결국, 이 사건 토지에 대한 공매절차는 집합건물법 제20조 제2항에서 규정하고 있는 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 이 사건 토지의 처분행위로서 무효이고, 이에 따라 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당하여 원고의 소유권 취득은 불가능하게 되었습니다.

3. 원고의 피고에 대한 소유권이전등기 말소등기신청절차의 인수청구

가. 등기인수청구권 관련 법리

부동산등기법은 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서(법 제23조 제1항2), ‘등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자만으로’ 신청할 수 있도록 규정하고 있습니다(법 제23조 제4항3).

이와 관련하여 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결은 「위 법조에서 승

2) 제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자(登記權利者)와 등기의무자(登記義務者)가 공동으로 신청한다.

3) 제23조(등기신청인) ④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

소한 등기권리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에 있어서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다」라고 판시하여, 등기의무자의 등기권리자에 대한 ‘등기인수청구권’을 인정하고 있습니다.

나. 원고의 피고에 대한 소유권이전등기 말소등기신청절차의 인수청구

원고는 앞서 설명 드린 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 2016. 10. 4. 공매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였으나, 위 공매절차가 집합건물법 제20조 제2항에서 규정하고 있는 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 이 사건 토지의 처분행위로서 무효가 되었고, 이에 따라 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기는 원인무효의 등기가 되었습니다(갑 제2호증의 1, 2).

그런데 원고는 이 사건 토지의 소유권을 공매절차를 통해 취득하였기 때문에 피고와는 연락처, 소재 등을 전혀 알지 못하는 일면식도 없는 사이였으므로, 피고와 공동으로 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 신청하는 것은 불가능할 뿐만 아니라, 등기권리자인 피고 스스로 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기의 말소등기를 청구한 사실도 전혀 없습니다.

이러한 상황에서 원고는 원인무효의 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 2016. 10. 19.부터 이하 표 내용과 같이 이 사건 토지 소유권과 관련한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 등 합계 149,410,700원을 납부하였고{갑 제3호증의 1, 2 취득

세(등록면허세) 납부확인서, 갑 제4호증의 1 내지 3 지방세 납부확인서, 갑 제5호증 지방세 이의신청 결정 통보(강남구)}, 향후에도 원인무효인 이 사건 토지의 소유권이전등기가 원고 명의로 되어 있는 이상 지속적으로 세금을 납부해야 하는 상황입니다.

[표] 원고가 이 사건 토지 소유권과 관련하여 납부한 세금 내역

항 목	2016. 10. 19. (갑 제3호증의 1, 2)	2017. 9. 19. (갑 제4호증의 1)	2018. 9. 19. (갑 제4호증의 2)	2019. 9. 26. (갑 제4호증의 3)	2020. 9. 18. (갑 제5호증)
취득세	86,400,000원				
지방교육세	8,648,400원 (= 8,640,000원 +8,400원)	1,238,400원	1,302,460원	1,795,260원	1,898,750원
농어촌특별세	4,320,000원				
등록면허세	42,000원				
재산세		6,192,000원	6,512,320원	8,976,320원	9,493,760원
도시계획세 (도시지역분)		2,587,200원	2,699,310원	3,561,710원	3,742,810원
합 계	99,410,400원	10,017,600원	10,514,090원	14,333,290원	15,135,320원

따라서 원고에게는 위와 같이 이 사건 토지에 관하여 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 명백히 존재하는바, 원고는 피고에게 원고로부터 이 사건 토지의 소유권이전등기의 말소등기신청절차를 인수할 것을 청구하기에 이르게 된 것입니다.

4. 결 론

이상에서 살펴본 바와 같이, 원고의 이 사건 청구는 이유 있다고 할 것이므로, 전부

인용하여 주시기 바랍니다.

특히 원고는 원인무효인 이 사건 토지의 소유권이전등기가 원고 명의로 되어 있는
한, 향후에도 약 15,000,000원 상당의 재산세 등 세금을 납부해야 하는 상황이므
로, 이러한 원고의 사정을 감안하시어 신속히 판단하여 주실 것을 간곡히 요청 드
립니다.