본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

판결경정 결정 있음

울 산 지 방 법 원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2015가합3170 압류등기말소

원 고 A

피 고 1. [redacted]국

2. [redacted]광역시 [redacted]구[1)]

3. [redacted]광역시 [redacted]구

4. [redacted]광역시 [redacted]구

5. [redacted]시

변 론 종 결 2016. 5. 19.

판 결 선 고 2016. 6. 16.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 [redacted]국은 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지방법원 1992. 8. 14. 접수 제4810호로 마친 압류등기의, 같은 법원 1992. 10. 5. 접수 제1309호로 마친 압류등기의, 같은 법원 1993. 8. 12. 접수 제3460호로 마친 압류등기의, 같

1) 원고는 [redacted]광역시 [redacted]구청, [redacted]광역시 [redacted]구청, [redacted]광역시 [redacted]구청을 피고로 표시하였으나, 각 [redacted]광역시 [redacted]구, [redacted]광역시 [redacted]구, [redacted]광역시 [redacted]구의 오기로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

은 법원 1997. 5. 27. 접수 제30929호로 마친 압류등기의, 같은 법원 1998. 3. 10. 접수 제12357호로 마친 압류등기의, 같은 법원 2013. 4. 18. 접수 제28180호로 마친 압류등기의,

나. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지방법원 1993. 4. 28. 접수 제9450호로 마친 압류등기의, 같은 법원 1998. 3. 18. 접수 제14153호로 마친 압류등기의,

다. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지방법원 1998. 11. 28. 접수 제65928호로 마친 압류등기의,

라. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지방법원 1993. 4. 28. 접수 제9456호로 마친 압류등기의, 같은 법원 1999. 12. 1. 접수 제67862호로 마친 압류등기의,

마. 피고 [redacted]시는 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지방법원 2003. 2. 15. 접수 제10641호로 마친 압류등기의

각 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 [redacted]국에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 [redacted]국 사이에 생긴 부분의 10%는 원고가, 나머지는 피고 [redacted]국이 각 부담하고, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 나머지 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 [redacted]국은 원고에게 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡에 관하여 울산지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

방법원 1989. 5. 15. 접수 제3785호로 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. C, [redacted]학 주식회사(이하 '[redacted]학'이라고 한다), 주식회사 [redacted]젠(변경 전 상호: [redacted] 주식회사, 이하 '[redacted]젠'이라고 한다), D 주식회사(이하 'D'이라고 한다)는 E, F과 함께 1987. 10. 5. 한국토지개발공사에서 [redacted] [redacted]구 B 대 13,169.8㎡(이하 '이 사건 대지'라고 한다) 중 C와 E은 각 131,698분의 16,923 지분, [redacted]학은 131,698분의 16,924 지분, [redacted]젠은 131,698분의 26,445 지분, D은 131,698분의 32,801 지분, F은 131,698분의 21,682 지분을 각 매수한 후 1989. 1. 20. 각 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, G은 1988. 7. 8. F의 지분 131,698분의 21,682를 매수한 후 1989. 9. 1. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C, [redacted]학, [redacted]젠, D(대표이사 G)과 E(이하 '중소기업 5개사'라고 한다)은 1989. 9.경 이 사건 대지에 총 15층 합계 390세대의 H맨션(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 신축하기로 하고, 아파트 건축사업을 원활히 추진하기 위하여 I 주식회사를 별도로 설립한 후 대표이사로 G을 선임하여 1989. 11. 11. 건축주를 C, [redacted]학, [redacted]젠, D, E, I 주식회사로 하는 근로자 임대공동주택 건설사업승인을 받았다(이하 '이 사건 사업'이라고 한다).

다. 중소기업 5개사는 1990. 4. 8. [redacted]건설 주식회사와 아파트 신축공사 도급계약을 체결하고, 1992. 4. 2. 아파트가 완공되면 지분을 교환하는 방식으로 특정 세대를 단독 소유하기로 합의하였다(이하 '이 사건 합의'라고 한다).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

라. D의 경영이 악화되자, J아파트 입주자대표회의(이하 '입주자대표회의'라고 한다, D의 근로자들로서 합의에 따라 D이 단독 소유하기로 한 전유부분을 임차한 사람들로 구성된 집단인데, 이와 같은 명칭을 사용하였다)는 1992. 5. 26.경 D, G과 이 사건 사업과 관련된 모든 지위 및 권리를 승계하기로 하는 계약을 체결하였다.

마. 이 사건 아파트는 1992. 6.경 완공되었는데, 101동 150세대 15,275.76㎡(1세대당 전용면적 84.78㎡), 102동 150세대 11,259.15㎡(1세대당 전용면적 59.91㎡, 공유면적 15.151㎡), 103동 90세대 9,541.44㎡(1세대당 전용면적 84.92㎡, 공유면적 21.096㎡), 상가동 2,341.14㎡로 구성되어 있다.

바. 원고를 포함한 아파트의 구분소유자들은 1992. 7.경부터 각 전유부분에 입주하여 전입신고를 하였는데, 중소기업 5개사 등은 1993. 7. 23. 부산지방법원 울산지원에서 1992. 6. 중순경 사용승인을 받지 않은 채 아파트 [redacted]동 [redacted]호에 K을 입주하게 하는 등 1993. 1.경까지 합계 200세대를 사전 입주시켰다는 건축법위반 등으로 각 벌금을 선고받았다.

사. L, M는 입주자대표회의 대표자의 지위에서 D, G을 상대로 부산지방법원 울산지원 94가합4451호로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였는데, 부산지방법원 울산지원은 1994. 8. 3. 'D, G은 L, M에게 이 사건 대지 중 D, G 소유 지분에 관하여 1991. 10. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 판결을 선고하였고, 1994. 10. 24. 확정되었다.

아. C, [redacted]학, [redacted]젠, E(이하 '중소기업 4개사'라고 한다)은 1995. 7. 1. 아파트 건축사업의 건축주를 C, [redacted]학, [redacted]젠, E, 입주자대표회의 회장 M로 변경하는 사업계획변경 신청을 하여 사업계획변경 승인을 받았다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

자. 이 사건 아파트는 현재까지도 사용검사가 이루어지지 않았는데, 이는 대지 중 C, D, G이 소유하고 있는 지분에 관하여 다수의 가압류, 가처분등기가 되어 있고 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 등 아파트 대지에 관한 채권·채무관계가 정리되지 않았기 때문이다.

차. 원고는 전유부분([redacted]구 H아파트 [redacted]동 [redacted]호)에 관하여 부동산처분금지가처분신청(울산지방법원 2005카합933호)을 하여 인용결정을 받고, 이에 기하여 전유부분에 관하여 C, [redacted]학, [redacted]젠, E, 입주자대표회의 앞으로 각 5분의 1 지분씩 소유권보존등기를 마친 다음, 2006. 4. 14. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

카. 원고 및 해당 전유부분 소유자들은 중소기업 5개사를 상대로 이 사건 대지에 관하여 전유부분 취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였는데, 제1심인 울산지방법원은 2012. 10. 31. 중소기업 5개사는 원고 및 해당 전유부분 소유자들에게 대지에 관하여 각 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결을 선고하였고, 항소심인 부산고등법원은 2013. 7. 2. 제1심과 같은 내용으로 화해권고결정을 하여 확정되었다.

원고는 확정된 화해권고결정에 따라 2014. 1. 7. 대지에 관하여 지분등기를 마쳤다.

타. 이 사건 대지 중,

1) 피고 [redacted]국 산하 [redacted]세무서장은 체납자 F의 지분에 관하여 울산지방법원 1989. 5. 15. 접수 제3785호로, 체납자 G의 지분에 관하여 같은 법원 1998. 3. 10. 접수 제12357호로 각 압류등기를 마쳤다.

2) 피고 [redacted]국 산하 노동부(울산지방노동사무소)는 체납자 D의 지분에 관하여 울산지방법원 1992. 8. 14. 접수 제4810호로 압류등기를 마쳤다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

3) 피고 [redacted]국 산하 [redacted]세무서장은 체납자 D의 지분에 관하여 울산지방법원 1992. 10. 5. 접수 제1309호로, 체납자 G의 지분에 관하여 같은 법원 1993. 8. 12. 접수 제3460호로, 체납자 C의 지분에 관하여 같은 법원 1997. 5. 27. 접수 제30929호로 각 압류등기를 마쳤다.

4) 피고 [redacted]국 산하 [redacted]세무서장은 체납자 G의 지분에 관하여 울산지방법원 2013. 4. 18. 접수 제28180호로 압류등기를 마쳤다.

5) 피고 [redacted]광역시 [redacted]구에 대하여, G은 종합토지세 등 합계 32,240,710원을, C는 종합토지세 등 합계 5,404,430원을 각 체납하였는데, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 체납자 G의 지분에 관하여 울산지방법원 1993. 4. 28. 접수 제9450호로, 체납자 C의 지분에 관하여 같은 법원 1998. 3. 18. 접수 제14153호로 각 압류등기를 마쳤다.

6) 피고 [redacted]광역시 남구는 체납자 G의 지분에 관하여 울산지방법원 1998. 11. 28. 접수 제65928호로 압류등기를 마쳤다.

7) 피고 [redacted]광역시 북구는 체납자 D의 지분에 관하여 울산지방법원 1993. 4. 28. 접수 제9456호(1997. 7. 15. 처분청 변경)로, 체납자 C의 지분에 관하여 같은 법원 1999. 12. 1. 접수 제67862호로 각 압류등기를 마쳤다.

8) C는 2001. 10.경 기준으로 피고 [redacted]시에 종합토지세 합계 5,264,010원을 체납하였는데, 피고 [redacted]시는 체납 채권을 피보전채권으로 체납자 C의 지분에 관하여 울산지방법원 2003. 2. 15. 접수 제10641호로 압류등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 갑 제6 내지 9호증, 을나 제2, 3호증, 을마 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 울산 중구청장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고들의 압류등기가 마쳐지기 이전에 이 사건 아파트의 각 구분건물은 이미 구조상 · 이용상 독립성의 요건을 갖추었으므로, 각 구분소유권이 성립되어 원고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제2조 제6호가 정하는 대지사용권을 취득하였다. 그런데 이 사건 대지와 아파트는 집합건물법 제20조 제2항 본문에 따라 분리처분이 제한됨에도, 대지에 관하여 마쳐진 피고들의 각 압류등기는 위 조항을 위반한 무효의 등기로서 말소되어야 한다.

나. 관련 법리

1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고, 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라, 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다. 따라서 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있고, 이후 1동의 건물 및 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면 아직 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에서 구분소유가 성립한다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판례 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

집합건물의 건축자가 대지를 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 마치지 아니하였다 하여도 매매계약의 이행으로 대지를 인도받아 지상에 집합건물을 건축하였다면 매매계약의 효력으로서 이를 점유·사용할 권리가 생긴 것이고, 이러한 경우 집합건물의 건축자에게서 전유부분과 대지지분을 함께 분양의 형식으로 매수하여 대금을 모두 지급함으로써 소유권 취득의 실질적 요건은 갖추었지만 전유부분에 대한 소유권이전등기만 마치고 대지지분에 대하여는 위와 같은 사정으로 아직 소유권이전등기를 마치지 못한 사람 역시 매매계약의 효력으로서 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 있는바, 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 집합건물법 제2조 제6호가 정하는 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다.

집합건물법은 제20조에서, 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며(제2항, 제4항), 분리처분금지는 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다(제3항)고 규정하고 있는바, 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있다(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 등 참조).

다. 판단

1) 살피건대, 중소기업 5개사가 이 사건 아파트를 신축하기로 하고 1989. 11. 11. 근로자 임대공동주택 건설사업승인을 받은 사실, 아파트는 1992. 6.경 완공되었는데 그

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

때부터 구분소유자들이 전유부분에 입주하여 전입신고를 하는 등 중소기업 5개사는 사용승인을 받지 않은 채 1992. 6.경부터 1993. 1.경까지 전체 390세대 중 절반 이상인 200세대를 사전 입주시킨 사실, 피고들은 1989. 5. 15.경부터 2013. 4. 18.경까지 이 사건 대지 중 F, C, D, G 지분에 관하여 각 압류등기를 마친 사실은 앞에서 본 바와 같다.

2) 위 인정 사실에 비추어 보면, 중소기업 5개사는 이 사건 아파트 건설사업승인을 받고 각 구분소유자들에게 전유부분을 분양하는 등 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있었고, 아파트가 1992. 6.경 완공되어 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물로서 존재하였으며, 그 무렵부터 각 구분소유자들이 전유부분에 입주하여 전입신고를 하는 등 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추었다.

따라서 원고 등 구분소유자들은 1992. 6.경 이미 각 전유부분에 관한 구분소유권을 실질적으로 취득하였고, 대지에 관하여는 아직 지분등기를 마치지 못하였다고 하더라도 분양계약 내지 매매계약의 효력으로서 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 생겼으며, 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 집합건물법 제2조 제6호가 정하는 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다.

3) 그 밖에 집합건물법 제20조 제2항, 제4항에서 정한 규약 또는 공정증서로써 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 있도록 규정하였음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 대지에 관하여 피고 대한민국 산하 [redacted]세무서장이 체납자 F의 지분에 관하여 울산지방법원 1989. 5. 15. 접수 제3785호로 마친 압류등기를 제외한 피고들의 나

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-02-18

머지 각 압류등기는 원고 등 구분소유자들이 구분소유권 및 대지사용권을 취득한 1992. 6.경 이후에 이루어진 것으로서 집합건물법 제20조 제2항 본문에 규정된 분리처분 금지에 반하여 무효이다.

또한 민법 제265조 후문에 따르면 공유자는 각자가 공유물의 보존행위를 할 수 있으므로 대지의 공유 지분권자인 원고는 공유물에 관한 보존행위로서 대지에 관한 각 압류등기의 말소를 구할 수 있다.

4) 따라서 피고들은 원고에게 피고 대한민국의 1989. 5. 15.자 압류등기를 제외한 나머지 각 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 [redacted]국을 제외한 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 [redacted]국에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한경근

판사 김성은

판사 최민혜