본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

부 산 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단345854 소유권말소등기

원 고 A지역주택조합

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 1. B

2. [redacted]광역시 [redacted]구

소송대리인 C

3. [redacted]

4. [redacted]광역시 [redacted]구

소송대리인 D

변 론 종 결 2021. 3. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 11.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 13. 접수 제37601호로 마친 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구, [redacted], [redacted]광역시 [redacted]구는 위 가.항 기재 소유권보존등기의 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 하라.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 [redacted]구 E에 지하 4층, 지상 26층 아파트 4개동, 219세대 규모의 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건립하여 조합원들에게 분양하게 위하여 설립된 지역주택조합으로서, 2015. 9. 21. 주택조합설립인가를 받았다.

나. 피고 B는 2015. 2.경 원고의 조합원으로 가입하였고, 2017. 1. 3. 원고와 사이에 위 아파트 F동 G호(별지 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양대금 210,156,000원에 분양받기로 하는 내용의 공급계약을 체결하였는데, 분담금 납부는 아래 표(단위: 천 원)와 같이 하기로 하였다. 그런데 피고 B는 위 분양대금 중 1차 계약금 1,000만 원만 납부하였다.

층	계약금		중도금						잔금	총분양금
	1차 (계약시)	2차 (조합원분담금 이행 시)	1차 (2017.01.15.)	2차 (2017.04.15.)	3차 (2017.09.15.)	4차 (2018.02.15.)	5차 (2018.07.15.)	6차 (2018.12.15.)	입주시 (2019.05.15.)	합 계
21~22	[redacted]	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	61,156	210,156

다. 원고는 2016. 7. 18. 주택건설사업계획승인을 받은 후, 2016. 10. 11. H 주식회사와 이 사건 아파트 신축공사에 관한 공사계약을 체결하였고, 2019. 6. 14. 사용검사를 받았다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

라. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 8. 13. 피고 B 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 후, 2019. 10. 7. 피고 [redacted]광역시[redacted]구(이하 '피고[redacted]구'라 한다)의 압류등기, 2019. 11. 28. 피고 대한민국의 압류등기, 2020. 8. 20. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구(이하 '피고 [redacted]구'라 한다)의 압류등기가 각 마쳐졌다. 위 각 압류등기와 관련하여 피고 B는 피고[redacted]구에 대하여 지방세와 가산금 합계 13,300,710원을, 피고 대한민국에 대하여 종합소득세 등과 가산금 합계 227,034,980원을, 피고[redacted]구에 대하여 과태료 및 가산금 합계 473,440원을 각 체납하였다.

마. 원고는 피고 B에게 2019. 12.경 3차례에 걸쳐 분양대금 완납을 요청하는 내용증명을 보냈으나 피고 B는 나머지 분양대금을 지급하지 않았다. 이에 따라 원고 이사회는 2019. 12. 26. 조합원 피고 B를 제명하는 의결을 하였다.

바. 원고의 조합규약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제10조(조합원의 권리와 의무)
① 조합원은 다음 각 호의 권리를 갖는다.
1. 사업계획을 기준으로 조합원 가입신청 시 정한 조합주택의 공급청구권
② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.
1. 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등) 등의 납부의무
제12조(조합원의 탈퇴.자격상실.제명)
③ 조합원이 다음 각 호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 이사회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다.....
1. 부담금 등을 지정일까지 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우
④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 기 납부한 부담금 중 약정의 부담금(계약금)을 공제한 잔액을 환급청구일로부터 30일 이내에 지급한다.....
제36조(재원)
조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음에 의하여 조달한다.
1. 조합원이 납부하는 부담금
제40조(시행방법)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

① 조합원이 토지매입자금과 건축비 등을 부담하고, 주택법령에 의한 주택건설사업자를 시공자로 하여 공동주택과 상가 등 복리시설을 건립한다. 이 경우 조합과 시공능력이 있는 주택건설사업자를 공동사업주체로 한다.

제51조(입주 등)

② 조합은 공사를 완료하고 사용검사필증을 교부받은 때에는 등록사업자와 협의하여 조합원에게 입주일자를 통지하여야 한다.

③ 조합원은 제2항의 규정에 따라 지정된 입주일자에 입주하는 경우, 잔금납부와 조합원 부담금, 연체료 등을 완납하여야 한다. 이를 완납하지 아니한 자에게는 입주를 허용하여서는 아니 된다.

④ 조합이 제2항의 규정에 따라 입주통지를 한 때에는 지체 없이 소유자별로 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며,.....

[인정근거] ○ 피고 B에 대하여: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

○ 나머지 피고들에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을나 제1호증, 을다 제1호증, 을라 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

피고 B는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

원고는, 원고의 조합규약 및 H 주식회사와의 공사계약 내용 등을 종합하여 보면 이 사건 부동산은 원고가 원시취득한 것이고 피고 B는 분양계약을 체결할 채권적 청구권을 가진 것에 불과한데, 주택법과 등기예규에 의하여 피고 B 명의의 소유권보존등기가 경료되었을 뿐이어서, 분양대금 미납으로 제명된 피고 B 명의의 소유권보존등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하므로, 이에 터잡아 경료된 나머지 피고들 명의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

의 각 압류등기도 말소되어야 한다고 주장한다.

이에 대하여 피고 대한민국은, 이 사건 부동산은 원고 조합의 자금이 아니라 조합원들의 자금으로 건축하는 것이어서, 이 사건 부동산은 조합원이었던 피고 B가 원시취득한 것이므로, 피고 B 명의의 소유권보존등기는 애초부터 유효하거나 실체적 권리관계에 부합하는 등기로서 유효하다고 주장한다.

나. 관련 법리

부동산등기법 제171조에서 말하는 등기상 이해관계 있는 제3자란 말소등기를 함으로써 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이고, 그 제3자가 승낙의무를 부담하는지 여부는 그 제3자가 말소등기권리자에 대한 관계에서 그 승낙을 하여야 할 실체법상의 의무가 있는지 여부에 의하여 결정된다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결 등 참조).

부동산에 관한 공사도급의 경우에 수급인의 노력과 출재로 완성된 목적물의 소유권은 원칙적으로 수급인에게 귀속되지만 도급인과 수급인 사이의 특약에 의하여 달리 정하거나 기타 특별한 사정이 있으면 도급인이 원시취득하게 된다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다211978 판결 등 참조).

신축된 건물의 소유권은 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이므로, 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라면 그 등기의 권리 추정력은 깨어지고, 등기 명의자가 스스로 적법하게 그 소유권을 취득한 사실을 입증하여야 할 것이다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다30734 판결 등 참조).

다. 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

살피건대, 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고가 그 명의로 주택건설사업계획승인을 받고 시공사인 H 주식회사와 사이에 공사계약을 체결한 점, ② 조합원이 건축비를 제공한다는 사정만으로 조합원이 배정받은 아파트를 원시취득한다고 보는 것은 앞서 본 도급에서의 건축물 소유권 귀속에 관한 법리에 맞지 않는 점, ③ 원고 조합규약 제10조 제1항에 의하면 조합원은 '조합원 가입신청 시 정한 조합주택의 공급청구권'을 가지는 점, ④ 조합규약 제12조에 따른 조합원 자격상실, 제명에 대하여 시기의 제한이 없는 점 등을 종합하여 보면, 신축된 이 사건 부동산의 소유권은 원고가 원시취득하였다 할 것이고, 조합원인 피고 B는 배정받은 이 사건 부동산에 관하여 조합규약 제10조 제1항에 따라 '공급청구권'을 가질 뿐이며, 다만 조합규약 제51조 제4항 및 주택법 등 관련 규정에 따라 조합원인 피고 B 명의로 직접 소유권보존등기가 마쳐진 것이라고 해석함이 타당하다. 따라서 피고 B 명의의 소유권보존등기의 권리 추정력은 깨어졌다.

또한, 앞서 인정한 바와 같이 피고 B는 분양대금 잔금을 지급하지 않아 제명됨으로써 조합원 지위를 상실하였는바, 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 공급청구권을 가지고 있지 않으므로, 피고 B 명의의 소유권보존등기가 실체관계에 부합한다고 볼 수도 없다.

그러므로 피고 B 명의의 소유권보존등기는 원인무효이고, 위 소유권보존등기 후 압류등기를 한 피고들은 등기상 이해관계 있는 제3자들로서 위 소유권보존등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 있으므로 인용하기로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-07-23

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

[redacted]구 I에 있는 J아파트 F동

[도로명 주소] [redacted]구 K

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 25층 공동주택

지2층 39.66㎡ 지1층 39.66㎡ 1층 85.4865㎡

2층 내지 22층 각 165.7691㎡

23층 내지 25층 각 100.7469㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

[redacted]구 I 대 8321.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제22층 G호 철근콘크리트구조 59.6946㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 8321.3분의 33.4691. 끝.