본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 4 6 민 사 부

판 결

사 건 2018가합561843 소유권이전등기

원 고 1. A

2. B

3. C교회

원고들 [redacted]

피 고 1. D

2. E

[redacted]

3. 주식회사 F

[redacted]

4. G

5. [redacted]시

피고1의 보조참가인 H

변 론 종 결 2020. 7. 15.

판 결 선 고 2020. 9. 16.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

주 문

1. 피고 D은 원고 A, 피고 E에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1,570.6분의 307.14 지분에 관하여 각 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 피고 E는,

   가. 원고 A에게 별지 목록 기재 부동산 중 1,570.6분의 102.0045 지분에 관하여 2011. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를,

   나. 원고 B에게 별지 목록 기재 부동산 중 1,570.6분의 92.704 지분에 관하여 2013. 12. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를,

   다. 원고 C교회에게 별지 목록 기재 부동산 중 1,570.6분의 112.4315 지분에 관하여 2013. 6. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를

   각 이행하라.

3. 원고들에게,

   가. 피고 주식회사 F는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원 2005. 8. 12. 접수 제82890호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 말소등기절차를,

   나. 피고 G은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원 2006. 2. 24. 접수 제18930호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 말소등기절차를

   각 이행하라.

4. 피고 [redacted]시는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

2009. 3. 27. 접수 제23530호로 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산의 현황

별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 대지'라 한다)의 지상에는 지상 7층, 지하 2층 규모의 철근콘크리트조 평스라브지붕 'I' 상가 집합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있다.

나. H, J의 소유관계 및 근저당권 설정

○ H(피고1의 보조참가인이다), J(이하 'H 등'이라 한다)는 2003. 1. 24. 이 사건 건물의 제5층 K호 철근콘크리트조 983.44㎡, 제6층 L호 철근콘크리트조 978.04㎡, 제7층 M호 철근콘크리트조 983.44㎡ 중 각 전유부분(이하 '이 사건 각 전유부분'이라 하고, 개별 전유부분을 지칭할 때는 '이 사건 전유부분 K호'와 같은 방법으로 표시한다)에 관하여 공동소유로 소유권보존등기를 마쳤다(한편 이 사건 각 전유부분에 관한 대지권 등기는 마쳐지지 않았다).

○ H 등은 위 소유권보존등기를 마침과 동시에 같은 날 이 사건 각 전유부분을 공동담보로 하여 주식회사 N과 채권최고액 28억 6,000만 원의 근저당권설정계약을 체결

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

한 다음 2003. 1. 27. 주식회사 N에 이 사건 각 전유부분에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

○ 이후 H 등은 2004. 8. 31. [redacted]공사로부터 이 사건 대지 중 1,570.6분의 1,101.25 지분을 공동으로 매수하여 2004. 10. 27. 소유권이전등기를 마쳤는데, 그중 이 사건 각 전유부분에 해당하는 대지지분은 1,570.6분의 614.28 지분(이하 '이 사건 각 대지지분'이라 한다)이다.

다. H 등과 피고 D 사이의 매매

○ H 등은 2005. 4. 21. 피고 D과 사이에 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분을 매매대금 26억 원에 매도하되, 피고 D이 이 사건 각 전유부분에 설정되어 있던 이 사건 근저당권의 피담보채무 22억 원을 인수하고 매매대금과 위 피담보채무의 차액인 4억 원을 지급하기로 하는 내용의 계약을 체결하고, 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관하여 2005. 4. 25. 피고 D 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

○ 그런데 피고 D은 위 매매계약에 따른 피담보채무의 인수 및 매매대금 지급의무를 이행하지 아니하였고, H 등은 2006. 2. 13.경 피고 D에게 위 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

○ H 등은 피고 D을 상대로 [redacted]법원 [redacted]지원 2006가합3193호로 매매계약 해제에 따른 원상회복을 구하는 소송을 제기하였고, 위 사건의 항소심인 [redacted]법원 2007나40514호 사건에서 법원은 2008. 3. 19. '피고 D은 H 등에게 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관하여 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라'는 내용의 조정에 갈음하는 결정을 하였으며, 위 결정은 당사자들의 이의 없이 그 무렵 확정되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

라. 피고 D의 근저당권 설정

○ 한편 피고 D은 H 등과 사이의 위 매매계약이 해제되기 전에 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관하여 2005. 8. 12. 피고 주식회사 F(이하 '피고 F'라 한다)에게 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 2006. 2. 24. 피고 G에게 채권최고액 1억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

○ 앞서 본 [redacted]법원 2007나40514호 사건의 조정에 갈음하는 결정은 이해관계 있는 제3자인 피고 F와 피고 G의 위 각 근저당권이 존재함으로 인하여 그 결정에 기한 피고 D 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차가 집행되지 못하였다.

마. 이 사건 각 전유부분에 관한 임의경매 및 매각

○ 주식회사 N은 이 사건 근저당권에 기하여 [redacted]법원 [redacted]지원 O로 이 사건 각 전유부분에 관한 임의경매를 신청하였고, 2006. 2. 27. 경매개시결정이 내려져 2006. 3. 2. 그 등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 경매'라 한다).

○ 이 사건 경매 절차가 진행되어 이 사건 각 전유부분은 2009. 2. 20. 피고 E와 원고 A에게 매각되었고 같은 날 피고 E와 원고 A는 각 1/2 지분의 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 이 사건 각 전유부분의 소유관계 변동

○ 이 사건 전유부분 K호(전유부분 면적 983.44㎡)는 2011. 3. 3. 공유물분할을 원인으로 2011. 3. 8. 피고 E의 지분이 원고 A에게 이전되어 원고 A의 단독 소유가 되었다.

○ 이 사건 전유부분 L호(전유부분 면적 978.04㎡)는 2011. 3. 3. 매매를 원인으로 2011. 3. 8. 피고 E의 지분이 원고 A에게 이전되어 원고 A의 단독 소유가 되었다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

○ 이 사건 전유부분 M호(전유부분 면적 983.44㎡)는 2011. 3. 3. 공유물분할을 원인으로 2011. 3. 8. 원고 A의 지분이 피고 E에게 이전되어 피고 E의 단독 소유가 되었다.

○ 이 사건 전유부분 M호(전유부분 면적 983.44㎡)는 2011. 3. 8. M호(전유부분 면적 276.22㎡), P호(전유부분 면적 554.22㎡), Q호(전유부분 면적 112.7㎡)로 나누어져 구분등기가 이루어졌다.[1)]

○ 이 사건 전유부분 P호(전유부분 면적 554.22㎡)는 2013. 7. 11. 이 사건 전유부분 P호(전유부분 면적 404.22㎡)와 R호(전유부분 면적 150㎡)로 나누어져 구분등기가 이루어졌다.

○ 이 사건 전유부분 P호(전유부분 면적 404.22㎡)와 Q호(전유부분 면적 112.7㎡)는 각 2013. 6. 3. 매매를 원인으로 2013. 7. 11. 원고 C교회(이하 '원고교회'라 한다)에게 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 이 사건 전유부분 P호(전유부분 면적 404.22㎡)와 Q호(전유부분 면적 112.7㎡)는 2016. 8. 25. Q호(전유부분 면적 516.92㎡)로 합병되었다.

○ 이 사건 전유부분 M호(전유부분 면적 276.22㎡)와 R호(전유부분 면적 150㎡)는 각 2013. 12. 30. 매매를 원인으로 2014. 1. 10. 원고 B에게 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

○ 현재 이 사건 전유부분 중 K호(전유부분 면적 983.44㎡)와 L호(전유부분 면적 978.04㎡)의 소유자는 원고 A이고, M호(전유부분 면적 276.22㎡)와 R호(전유부분 면적 150㎡)의 소유자는 원고 B이며, Q호(전유부분 면적 516.92㎡)의 소유자는 원고교회이

1) 위와 같이 나누어진 M호, P호, Q호의 전유부분 면적 합계는 943.14㎡(= 276.22㎡ + 554.22㎡ + 112.7㎡)로 구분 과정에서 면적의 조정 등이 이루어진 것으로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

다.

사. 피고 [redacted]시의 압류

피고 [redacted]시는 피고 D의 지방세 체납을 이유로 2009. 3. 27. 피고 D 명의로 되어 있는 이 사건 각 대지지분에 관하여 체납처분에 기한 압류등기를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6 내지 8호증, 을바 제1호증, 병 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고 F의 본안 전 항변

원고교회는 법인 아닌 사단으로서 총유물에 관한 소송을 하는 경우 교인 총회의 결의를 거쳐야 함에도 그러한 총회 결의 없이 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 부분 소는 부적법하다.

나. 판단

○ 법인 아닌 사단인 교회가 그 총유재산에 대한 보존행위로서 소송을 하는 경우에도 교인 총회의 결의를 거치거나 그 정관이 정하는 바에 따른 절차를 거쳐야 한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다112299,112305 판결 등 참조).

○ 갑 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, [redacted]교회의 정관은 '교회의 모든 재산관리(부동산 매도, 매수, 은행대출 관련 담보 설정, 기타 교회 재산에 대한 모든 운영과 매도, 매수 관련 업무)' 임무를 담임목사와 시무장로로 구성되는 '당회'에서 수행하는 것으로 규정(제8조, 제9조)하고 있는 사실, 원고교회는 2018. 9. 2. 당회의 결의를 거쳐 2018. 9. 3. 이 사건 소를 제기한 사실을 각 인정할 수 있으므로, 원고교회가 제기한 이 사건 소는 교회의 정관이 규정한 절차를 거쳐 제기된 것으로서 적

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

법하다고 할 것이므로, 피고 F의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 관련 법리

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)은 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 있다(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 등 참조).

○ 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로, 대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분(이하 '대지지분'이라 한다)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득한다. 그리고 동일인의 소유에 속하는 전유부분과 대지지분 중 전유부분만에 관하여 설정된 저당권의 효력은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 종물 내지 종된 권리인 대지지분에까지 미치므로, 전유부분에 관하여 설정된 저당권에 기한 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 대지지분에 대한 소유권을 함께 취득

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

하고, 그 경매절차에서 대지에 관한 저당권을 존속시켜 매수인이 인수하게 한다는 특별매각조건이 정하여져 있지 않았던 이상 설사 대지사용권의 성립 이전에 대지에 관하여 설정된 저당권이라고 하더라도 대지지분의 범위에서는 민사집행법 제91조 제2항이 정한 '매각부동산 위의 저당권'에 해당하여 매각으로 소멸하는 것이며, 이러한 대지지분에 대한 소유권의 취득이나 대지에 설정된 저당권의 소멸은 전유부분에 관한 경매절차에서 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않았다거나 대지의 저당권자가 배당받지 못하였다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다103325 판결 등 참조).

나. 전유부분 소유권 취득에 따른 대지지분 소유권 취득

1) 대지지분 소유권 취득 여부

○ 앞서 본 인정사실에 의하면, H 등은 이 사건 각 전유부분에 관한 소유권을 먼저 취득한 상태에서 이후 [redacted]공사로부터 이 사건 각 대지지분을 매수하여 그 소유권을 취득함으로써 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분이 동일인의 소유에 속하게 되었고, 이후 이 사건 각 전유부분에 관하여 설정된 주식회사 N의 이 사건 근저당권에 기하여 진행된 임의경매 절차에서 피고 E와 원고 A가 이 사건 각 전유부분을 낙찰 받아 매수하여 그 소유권을 취득하였다.

○ 이 사건 각 전유부분에 관하여 설정된 주식회사 N의 이 사건 근저당권의 효력은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 종물 내지 종된 권리인 이 사건 각 대지지분에까지 미치므로, 위 임의경매 절차에서 이 사건 각 전유부분을 매수한 피고 E와 원고 A는 이 사건 각 대지지분의 소유권도 함께 취득한다.

2) 피고 측의 주장에 관한 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

가) 전유부분과 대지지분의 분리처분 관련 주장

○ 피고 E, F는, 이 사건 근저당권에 기한 임의경매가 오직 이 사건 각 전유부분만을 대상으로 하여 진행된 것이고, 이 사건 건물에 관하여 전유부분과 대지지분의 분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서가 존재하므로, 피고 E와 원고 A는 위 임의경매 절차를 통하여 오직 이 사건 각 전유부분의 소유권만을 취득하였을 뿐 이 사건 각 대지지분의 소유권은 취득하지 못하였다는 취지로 주장한다.

○ 그러나 이 사건 각 전유부분에 관하여 설정된 주식회사 N의 이 사건 근저당권의 효력은 종물 내지 종된 권리인 이 사건 각 대지지분에까지 미치므로 위 임의경매 절차에서 이 사건 각 전유부분을 매수한 피고 E와 원고 A가 이 사건 각 대지지분의 소유권도 함께 취득하였음은 위에서 본 바와 같고(이러한 대지지분에 대한 소유권의 취득은 전유부분에 관한 경매절차에서 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않았다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다), 위 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 건물에 관하여 전유부분과 대지지분의 분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서가 존재한다는 점을 인정하기에 부족하다(그러한 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정에 대한 증명책임은 그러한 특별한 사정을 주장하는 위 피고들에게 있다).

○ 위 피고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

나) 동일인 소유의 전유부분 및 대지지분 관련 주장

○ 피고 F는, 앞서 본 법리는 전유부분에 근저당권이 설정될 당시에 전유부분과 대지지분이 동일인의 소유에 속하는 경우에만 적용되는데, 이 사건의 경우 주식회사 N의 이 사건 근저당권이 설정될 당시 이 사건 각 전유부분은 H 등이 소유하고 있었던 반면, 이 사건 각 대지지분은 [redacted]공사가 소유하고 있었으므로, 위 법리가 적용

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

되지 않는다는 취지로 주장한다.

○ 살피건대, 앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권 설정 이후 H 등이 2004. 8. 31. 한국수자원공사로부터 이 사건 각 대지지분을 매수하여 2004. 10. 27. 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 각 전유부분과 각 대지지분이 동일한 소유자에게 귀속하게 되었는바, 구분건물의 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경료 되고 대지지분에 대한 소유권이전등기가 경료되기 전에 전유부분만에 관하여 설정된 저당권의 효력은, 대지사용권의 분리처분이 가능하도록 규약으로 정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 전유부분의 소유자가 나중에 대지지분에 관한 등기를 마침으로써 전유부분과 대지권이 동일 소유자에게 귀속하게 되었다면 당연히 종물 내지 종된 권리인 그 대지사용권에까지 미치는 것이고(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다22604 판결 등 참조), 앞서 본 법리는 집합건물법 제20조 제1항, 제2항에 따른 전유부분과 대지사용권의 종속적 일체불가분성에 비추어 전유부분에만 설정된 근저당권의 효력이 동일인 소유에 속하는 대지지분에도 미친다는 취지로서, 전유부분에 관하여 근저당권이 설정될 당시 전유부분과 대지지분이 실질적으로 동일인의 소유에 속하는 경우뿐만 아니라 전유부분에 근저당권이 설정된 이후 전유부분의 소유자가 대지지분에 관한 소유권을 취득한 경우에도 적용된다고 봄이 타당하다.

○ 따라서 피고 F의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 D에 대한 소유권이전등기 청구

1) 청구원인에 관한 판단

위와 같이 피고 E와 원고 A가 이 사건 각 전유부분의 소유권과 함께 이 사건 각 대지지분의 소유권을 취득하였고, 피고 E와 원고 A 사이의 그 소유 지분 비율은 각

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

1/2이므로, 현재 이 사건 각 대지지분의 부동산등기부 상 등기명의인으로 남아있는 피고 D은 피고 E와 원고 A에게 이 사건 각 대지지분의 1/2씩에 해당하는 이 사건 대지 중 각 1,570.6분의 307.14 지분에 관하여 각 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

2) 피고 E의 주장에 관한 판단[2)]

○ 피고 E는, H 등과 피고 D 사이의 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관한 매매계약이 2006. 2. 13. 해제되었고, [redacted]고등법원 2007나40514호 사건에서 2008. 3. 19. '피고 D은 H 등에게 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관하여 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라'는 내용의 조정에 갈음하는 결정이 내려져 확정됨에 따라 이 사건 각 대지지분의 소유권은 다시 H 등에게 귀속되었으므로, 이 부분 소유권이전등기 청구 부분은 H 등을 상대로 하여야 하고 이와 달리 피고 D을 상대로 한 이 부분 소는 당사자적격이 없는 자를 상대로 한 것이어서 부적법하다는 취지로 주장한다.

○ 계약 당사자의 일방이 계약을 해제하였을 때에는 계약은 소급하여 소멸하고 각 당사자는 원상회복의 의무를 지게 되나, 이 경우 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에는 계약의 해제를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었고 계약해제 사실을 몰랐던 제3자에 대하여는 계약해제를 주장할 수 없고(대법원 2000. 4. 21. 선고 2000다584 판결 등 참조), 이 경우 제3자가 악의라는 사실의 주장 · 증명책임은 계약해제를 주장하는 자에게 있다고 할 것이다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다6341 판결 등 참조).

---

2) 피고 E의 이 부분 주장은 본안 전 항변에 해당하나, 앞서 살펴본 내용을 전제로 이에 관한 판단을 하는 것이 자연스러우므로, 논의의 편의상 이 부분에서 설시한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

○ 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 이해관계 있는 제3자인 피고 F와 피고 G의 각 근저당권이 존재함으로 인하여 위 [redacted]법원 2007나40514호 사건의 조정에 갈음하는 결정에 기한 피고 D 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차가 집행되지 못하였음은 앞서 본 바와 같고, 이처럼 H 등에게 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에 이 사건 근저당권에 기한 임의경매 절차가 진행되어 피고 E와 원고 A가 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분의 소유권을 함께 취득함으로써 위 계약 해제와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었는바, 이들이 위 계약해제 사실을 알았다는 점에 대한 증명이 없는 이상 그러한 계약해제의 효과를 주장할 수는 없으므로, 피고 E의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 피고 E에 대한 소유권이전등기 청구

1) 청구원인에 관한 판단

가) 원고 A

이 사건 전유부분 L호(전유부분 면적 978.04㎡)는 2011. 3. 3. 매매를 원인으로 2011. 3. 8. 피고 E의 지분이 원고 A에게 이전되어 원고 A의 단독 소유가 되었음은 앞서 보았는바, 원고 A는 피고 E로부터 위 L호의 1/2 지분을 매수하여 그 소유권을 취득함에 따라 이 사건 각 대지지분 중 위 L호의 1/2 지분에 상응하는 부분에 관한 소유권을 이전받을 권리가 있으므로, 피고 E는 원고 A에게 이 사건 대지 중 1,570.6분의 102.0045 지분[3]에 관하여 2011. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행

3) 이 사건 전유부분 M호가 나누어지기 전 K호, L호, M호의 전유부분 면적을 기준으로 한 각 대지지분은 K호(전유부분 면적 983.44㎡)가 1,570.6분의 205.1355, L호(전유부분 면적 978.04㎡)가 1,570.6분의 204.009, M호(전유부분 면적 983.44㎡)가 1,570.6분의 205.1355이므로, 피고 E가 원고 A에게 이전하여야 하는 이 사건 전유부분 L호의 1/2 지분에 상응하는 대지지분은 1,570.6분의 102.0045이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

할 의무가 있다.

나) 원고 B

앞서 본 인정사실에 의하면, 2011. 3. 8.자 구분등기 및 2013. 7. 11.자 구분등기에 따라 나누어진 이 사건 각 전유부분 중 M호(전유부분 면적 276.22㎡)와 R호(전유부분 면적 150㎡)는 각 2013. 12. 30. 매매를 원인으로 2014. 1. 10. 원고 B에게 각 소유권이전등기가 마쳐졌는바, 원고 B는 피고 E로부터 위 M호와 R호를 매수하여 그 소유권을 취득함에 따라 이 사건 각 대지지분 중 위 M호와 R호에 상응하는 부분에 관한 소유권도 함께 취득하였으므로, 피고 E는 원고 B에게 이 사건 대지 중 1,570.6분의 92.704 지분[4]에 관하여 2013. 12. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다) [redacted]교회

앞서 본 인정사실에 의하면, 2011. 3. 8.자 구분등기 및 2013. 7. 11.자 구분등기에 따라 나누어진 이 사건 각 전유부분 중 P호(전유부분 면적 404.22㎡)와 Q호(전유부분 면적 112.7㎡)는 각 2013. 6. 3. 매매를 원인으로 2013. 7. 11. [redacted]교회에게 각 소유권이전등기가 마쳐졌는바[이후 이 사건 전유부분 P호(전유부분 면적 404.22㎡)와 Q호(전유부분 면적 112.7㎡)는 2016. 8. 25. Q호(전유부분 면적 516.92㎡)로 합병되었다], [redacted]교회는 피고 E로부터 위 P호와 Q호를 매수하여 그 소유권을 취득함에 따라 이 사건 각 대지지분 중 위 P호와 Q호에 상응하는 부분에 관한 소유권도 함께 취득하

4) 이 사건 전유부분 M호가 나누어지기 전 M호에 대한 대지지분은 1,570.6분의 205.1355인바, 구분 및 합병을 거친 현재의 현황에 따라 산정한 각 개별 전유부분에 상응하는 대지지분은 M호(전유부분 면적 276.22㎡)가 1,570.6분의 60.0786, R호(전유부분 면적 150㎡)가 1,570.6분의 32.6254, Q호(전유부분 면적 516.92㎡)가 1,570.6분의 112.4315이다. 따라서 이 사건 전유부분 M호와 R호에 상응하는 대지지분 합계는 1,570.6분의 92.704이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

였으므로, 피고 E는 [redacted]교회에게 이 사건 대지 중 1,570.6분의 112.4315 지분[5]에 관하여 2013. 6. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 E의 주장에 관한 판단

가) 매매계약의 착오 취소 주장

○ 피고 E는, 원고들과 사이에 이 사건 각 전유부분에 관한 각 매매계약을 체결할 당시 자신이 이 사건 각 대지지분의 소유권도 취득하였는지 여부 및 그 이전에 대하여는 전혀 알지 못한 채 각 전유부분만을 대상으로 하여 계약을 체결한 것인바, 법률행위 내용의 중요한 부분에 관한 착오가 존재하였으므로, 그 착오를 이유로 위 각 매매계약을 취소한다고 주장한다.

○ 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 그 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만약 그 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 2008. 1. 17. 선고 2007다74188 판결 등 참조).

○ 앞서 본 인정사실에 의하면, 피고 E는 원고 A와 함께 이 사건 각 전유부분에 대한 임의경매 절차에 참여하면서 이 사건 건물이 집합건물에 해당한다는 점을 인식하였을 것으로 보이므로, 집합건물법상 전유부분과 대지사용권의 분리처분이 금지되고 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르게 된다는 점과 관련하여 어떠한 착오를 일으켰다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하

5) 이 사건 전유부분 M호가 나누어지기 전 M호에 대한 대지지분은 1,570.6분의 205.1355인바, 구분 및 합병을 거친 현재의 현황에 따라 산정한 각 개별 전유부분에 상응하는 대지지분은 M호(전유부분 면적 276.22㎡)가 1,570.6분의 60.0786, R호(전유부분 면적 150㎡)가 1,570.6분의 32.6254, Q호(전유부분 면적 516.92㎡)가 1,570.6분의 112.4315이다. 따라서 이 사건 전유부분 Q호(합병 전 P호와 Q호)에 상응하는 대지지분 합계는 1,570.6분의 112.4315이다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

면, 피고 E가 [redacted]교회, 원고 B와 매매계약을 체결하면서 그 계약서에 '본 매매계약은 건물에 대한 것이며, 대지권은 추후 매수인이 이전하기로 하며, 이때 매도인은 필요서류 일체를 협조하기로 한다'는 내용의 특약사항을 기재하기도 한 점이 인정되는바, 이러한 점들에 비추어 볼 때, 피고 E가 제출한 증거들만으로는 그러한 착오가 있었다는 점을 인정하기에 부족하다.

○ 피고 E의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

나) 보상의무 주장

○ 피고 E는, 민법 제256조 '부동산에의 부합' 조항[6] 및 제261조 '첨부로 인한 구상권' 조항[7]에 근거하여 이 사건 각 대지지분을 취득한 원고들을 상대로 보상을 청구할 수 있으므로, 그 보상을 받기 전에는 원고들의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

○ 민법 제261조에서 첨부로 법률규정에 의한 소유권 취득(민법 제256조 내지 제260조)이 인정된 경우에 '손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다'라고 규정하고 있는바, 이러한 보상청구가 인정되기 위해서는 민법 제261조 자체의 요건뿐만 아니라, 부당이득 법리에 따른 판단에 의하여 부당이득의 요건이 모두 충족되었다고 인정되어야 한다(대법원 2018. 3. 15. 선고 2017다282391 판결 등 참조).

○ 이와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 구분건물의 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경료 되고 대지지분에 대한 소유권이전등기가 경료되기 전에

6) 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다.
7) 전 5조의 경우에 손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

전유부분만에 관하여 설정된 근저당권에 터 잡아 임의경매 절차가 개시되었고, 집행법원이 구분건물에 대한 입찰명령을 함에 있어 대지지분에 관한 감정평가액을 반영하지 않은 상태에서 경매절차를 진행하였다고 하더라도, 전유부분에 대한 대지사용권을 분리처분 할 수 있도록 정한 규약이 존재한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 낙찰인은 경매목적물인 전유부분을 낙찰 받음에 따라 종물 내지 종된 권리인 대지지분도 함께 취득하였다 할 것이므로, 구분건물의 대지지분 등기가 경료 된 후 집행법원의 촉탁에 의하여 낙찰인이 대지지분에 관하여 소유권이전등기를 경료 받은 것을 두고 법률상 원인 없이 이득을 얻은 것이라고 할 수 없으므로(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다22604 판결 참조), 피고 E와 원고 A가 이 사건 근저당권에 기한 임의경매 절차에서 이 사건 각 대지지분을 취득한 것과 이후 원고들이 피고 E와 각 매매계약을 체결하고 그 매매계약에 기하여 전유부분을 취득하고 그러한 전유부분의 처분에 따라 대지지분도 함께 취득한 것은 모두 법률의 규정에 의해 이를 취득한 것이므로 법률상 원인 없이 이득을 얻은 것이라고 볼 수 없다.

○ 따라서 부당이득의 요건이 충족되었음을 전제로 하는 피고 E의 위 보상 주장은 이유 없다.

마. 피고 F, G에 대한 근저당권설정등기의 말소등기 청구

1) 청구원인에 관한 판단

○ 위에서 살펴본 바와 같이 주식회사 N의 이 사건 각 전유부분에 관한 이 사건 근저당권의 효력은 종물 내지 종된 권리인 이 사건 각 대지지분에까지 미치므로, 이 사건 근저당권에 기하여 진행된 임의경매 절차에서 피고 E와 원고 A가 2009. 2. 20. 이 사건 각 전유부분을 낙찰 받아 매수함에 따라 이 사건 각 대지지분 소유권도 함께

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

취득하게 되는바, 이 사건 각 대지지분에 설정되어 있던 피고 F의 근저당권과 피고 G의 근저당권은 민사집행법 제91조 제2항이 정한 '매각부동산 위의 저당권'에 해당하여 매각으로 소멸한다.

○ 따라서 원고들에게, 피고 F는 이 사건 대지에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원 2005. 8. 12. 접수 제82890호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 말소등기절차를, 피고 G은 이 사건 대지에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원 2006. 2. 24. 접수 제18930호로 마친 근저당권설정등기에 대하여 2009. 2. 20. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

2) 피고 F의 주장에 관한 판단

가) 해제의 제3자에 해당한다는 주장

피고 F는, H 등과 피고 D 사이의 이 사건 각 전유부분 및 각 대지지분에 관한 매매계약이 해제되었으나 피고 F는 민법 제548조 제1항 단서에 따라 계약해제의 효과로써 그 권리를 해할 수 없는 제3자에 해당하므로, 원고들도 피고 F의 근저당권에 관한 권리를 해할 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건에서 원고들은 H 등과 피고 D 사이에 체결된 매매계약의 해제를 주장하는 것이 아니므로, 피고 F의 위 주장은 이유 없다.

나) 임의경매의 특별매각조건 주장

피고 F는, 이 사건 근저당권에 기하여 진행된 임의경매 절차에서 이 사건 각 대지지분에 관하여는 근저당권을 존속시켜 매수인으로 하여금 이를 인수하게 한다는 특별매각조건이 정하여져 있었다는 취지로 주장하나, 피고 F가 제출한 증거들만으로는

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

그러한 특별매각조건이 정하여져 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 F의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다) 집합건물법 제20조 제3항의 선의 제3자 주장

○ 피고 F는, 이 사건 각 전유부분과 이 사건 각 대지부분의 분리 처분이 가능하다고 믿고 그에 관한 근저당권을 취득한 것이어서 집합건물법 제20조 제3항에서 말하는 선의의 제3자에 해당하므로, 원고들의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

○ 집합건물법 제20조 제2항 본문은 '구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다'고 규정하는 한편, 같은 조 제3항은 '제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다'고 규정하고 있다.

○ 위 집합건물법 제20조 제3항의 분리처분금지로 대항할 수 없는 '선의'의 제3자라 함은 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미하고(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조), 여기에는 그 토지 위에 집합건물이 존재하는 사실은 알았으나 해당 토지나 그 지분에 관하여 공정증서 등으로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있도록 정한 것으로 믿은 제3자도 포함되며, 다만 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 집합건물법 제20조의 규정 취지 및 같은 조 제3항이 '분리처분금지의 취지를 등기하지 아니할 것' 외에 '선의로 물권을 취득할 것'을 요건으로 정하고 있는 점 등을 종합하면, 단지 집합건물 대지에 관하여 대지권등기가 되어 있지 않다거나 그 일부 지분에 관해서만 대지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

권등기가 되었다는 사정만으로는 그 대지나 대지권등기가 되지 않은 나머지 대지 지분을 취득한 자를 선의의 제3자로 볼 수는 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다219727 판결 등 참조).

○ 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고 F가 제출한 증거들만으로는 피고 F가 이 사건 대지가 집합건물인 이 사건 건물의 대지로 되어 있는 사정을 몰랐다거나[8] 이 사건 건물 규약이나 공정증서 등으로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분하는 것을 허용하였다고 믿었다는 점을 인정하기에 부족하다. 이와 달리 피고 F가 주장하는 이 사건 각 대지지분에 관하여 대지권등기가 되어 있지 않았다거나 금융기관들이 이 사건 각 전유부분과 이 사건 각 대지지분에 관하여 각각 별개로 담보권을 설정하였다는 사정이나, 이 사건 근저당권에 기한 임의경매 절차에서도 대지지분에 대한 평가액이 반영되지 않는 등 이 사건 각 전유부분만이 대상임을 전제로 하여 경매 절차가 진행되었다는 등의 사정만으로는 피고 F가 집합건물법 제20조 제3항 소정의 선의 제3자에 해당한다고 보기 어렵다.

○ 피고 F의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

바. 피고 [redacted]시에 대한 압류등기의 말소등기 청구

○ 이 사건 근저당권에 기하여 진행된 임의경매 절차에서 피고 E와 원고 A가 2009. 2. 20. 이 사건 각 전유부분을 낙찰 받아 매수함에 따라 이 사건 각 대지지분 소유권도 함께 취득하였음은 앞서 본 바와 같은데, 피고 [redacted]시는 피고 D의 지방세 체납을 이유로 2009. 3. 27. 피고 D 명의로 되어 있는 이 사건 각 대지지분에 관하여 체납처분에 기한 압류등기를 한 것으로서, 피고 [redacted]시의 위 압류처분은 납세자가 아닌 제

8) 피고 F도 이러한 취지의 주장을 하는 것은 아닌 것으로 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

3자의 재산을 대상으로 한 것이어서(피고 [redacted]시가 피고 D을 정당한 소유자로 믿었다고 하여 결과가 달라진다고 보기 어렵다) 그 처분의 내용이 법률상 실현될 수 없는 것이므로 당연무효이다(대법원 1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결 등 참조).

○ 아울러 행정처분이 당연무효라면 이는 당초부터 행정행위로서 아무런 효력을 발생할 수 없으므로 그 처분의 무효는 누구라도 언제나 다툴 수 있다고 할 것이고, 법원 역시 그 행정처분에 구애받는 것이 아니어서 반드시 행정처분에서 그 무효확인을 받아야 되는 것이 아니라 할 것이므로 당연무효인 체납처분에 기한 압류집행의 제거를 구함은 소유권에 대한 장애배제를 청구하는 것으로 정당하다(대법원 1985. 11. 12. 선고 85다81, 85다카325 판결 등 참조).

○ 그러므로 피고 [redacted]시는 원고들에게 이 사건 대지에 관하여 [redacted]법원 [redacted]지원 2009. 3. 27. 접수 제23530호로 마친 압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2020-11-19

별지

목 록

[redacted]시 [redacted]구 S 대 1,570.6㎡. 끝.