



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-07-18

의 정 부 지 방 법 원

판 결

사 건 2022가단5635 배당이의
원 고 A
소송대리인 변호사 전○○
피 고 ○○시
소송대리인 B
변 론 종 결 2024. 3. 12.
판 결 선 고 2024. 5. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

의정부지방법원 C 부동산강제경매 사건에 관하여 위 법원이 2022. 7. 25. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 2,443,500원, 10,714,548원을 각 0원으로, 원고에 대한 배당액 173,358,224원을 186,516,272원으로 각 경정한다.

이 유



1. 기초 사실

가. 원고는 ○○시 D에 있는 E건물 제3층 F호(이후 위 F호에서 G호, H호가 분할되었으나 별도로 구분할 필요가 없는 한 통칭하여 '이 사건 상가'라고만 한다)에 관하여 진행된 의정부지방법원 I 부동산임의경매(이하 '제1경매'라 한다)에서 이 사건 상가를 낙찰받아 2009. 6. 26. 소유권이전등기를 마쳤다. 위 낙찰 당시 이 사건 상가는 집합건물이나 대지권등기가 되어 있지 않았고, 이러한 사실이 제1경매에서 고지되었다.

나. 이 사건 상가의 부지인 ○○시 D 대 1022.5㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여는 2007. 8. 2. J 주식회사(이하 'J'라고만 한다) 명의의 소유권이전등기가 되어 있었고, 피고는 이 사건 토지 중 그 지상 건물의 대지권이 설정된 지분을 제외한 나머지 지분(여기에 이 사건 상가에 관한 대지권 지분도 포함된다)에 2007. 8. 8. J의 재산세 체납을 이유로 한 압류등기(이하 '제1압류'라 한다)를 마쳤으며, 2009. 10. 14. J의 수도요금 체납을 이유로 한 압류등기(이하 '제2압류'라 한다)를 마쳤다.

다. 원고는 이 사건 상가를 낙찰받은 이후인 2009. 12. 30. J를 상대로 의정부지방법원 2009가단35156호로 '이 사건 토지 중 원고가 그 지상에 소유한 구분건물의 대지권에 관하여 표시변경등기절차를 이행하라'는 취지의 판결을 받아 2010. 3. 4. 위 토지 지분 대지권등기를 마쳤다.

라. 이 사건 상가와 그 대지권 지분에 관하여 2020. 6. 5. 의정부지방법원 C로 부동산 강제경매(이하 '제2경매'라 한다)가 개시되었고, 위 경매절차의 2022. 7. 25. 배당기일에 피고에게 제1압류에 근거한 1순위 재산세 압류권자로 2,443,500원, 제2압류에 근거한 6순위 상하수도요금 압류권자로 10,714,548원을 각 배당하는 내용의 배당표가 작성되었고, 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고의 배당액 전액에 관하여 이의하고 2022. 8.



1. 이 사건 소송을 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 10, 11호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

제1압류는 원고 이전의 소유자인 K이 이 사건 상가에 대한 소유권이전등기를 마친 이후 K 이전의 소유자인 J에 대한 재산세 채권에 기초하여 마쳐진 것으로 압류가 무효이고, 제1경매 이전에 이루어진 압류이므로 피고는 제1경매에서 배당받았어야 하고 제2경매에서 배당받을 수 없다.

제2압류는 원고가 이 사건 상가를 낙찰받아 미등기인 대지권 지분을 함께 취득한 뒤 원고 이전의 소유자인 J에 대한 수도요금 채권에 기초하여 마쳐진 것으로 압류가 무효이고, 피고는 제2경매에서 배당받을 수 없다.

3. 판단

살피건대, 원고의 제1압류 및 제2압류에 관한 주장의 전제는, 대지권 지분이 미등기일 지라도 대지권의 목적인 토지 지상의 집합건물을 취득함으로써 그 종물인 미등기 대지권 지분까지 취득하게 되므로, 집합건물의 소유자가 아닌 이전 소유자에 대한 채권으로 대지권의 목적이 된 지분을 압류할 수 없다는 것이다.

그러나 집합건물을 취득함으로써 그 종물인 대지권 지분을 취득했다고 하더라도, 위 대지권의 표시가 토지 등기부에 등기되기 전까지는 등기부에 표시되지 않은 대지권으로 제3자에게 대항할 수 없으므로, 2010. 3. 4. 대지권 지분 등기를 마친 원고는 2007. 8. 8. 마쳐진 제1압류 등기, 2009. 10. 14. 마쳐진 제2압류 등기에 대항할 수 없다고 봄이 타당하다(앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1경매에서 대지권은 미



등기였으나 감정가격에 포함되어 이 사건 상가와 대지권의 가치가 총 8억 5,000만 원으로 감정되었는데, 상가의 낙찰인은 미등기인 대지권의 목적이 된 토지에 채납된 세금이 있을 경우 그 부담을 인수하게 됨에도 등기가 되지 않아 세금의 액수 등을 알 수 없는 부담 때문에 감정가격과 달리 178,258,000원의 저가로 낙찰된 점을 알 수 있고, 위와 같은 사정도 판단의 근거로 참작할 수 있다).

따라서 제1, 2압류등기가 무효이거나 경매절차에서 배당받을 수 없는 지위에 해당함을 이유로 한 원고의 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 한다.

판사 김○○