



의 정 부 지 방 법 원

제 4 - 1 민 사 부

판 결

사 건 2024나211930 배당이의
원고, 항소인 A
소송대리인 변호사 전○○
피고, 피항소인 ○○시
소송대리인 법무법인 ○○○○, 담당변호사 김○○
소송복대리인 변호사 신○○
제 1 심 판 결 의정부지방법원 2024. 5. 14. 선고 2022가단5635 판결
변 론 종 결 2025. 7. 18.
판 결 선 고 2025. 8. 29.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 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
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.



청구취지 및 항소취지

주문과 같은 판결을 구함.

이 유

1. 기초 사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑1호증, 갑2호증, 갑5호증, 갑6호증, 갑10호증, 갑11호증, 을1호증 내지 을4호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. ○○시 D 지상에 지하 2층, 지상 10층 규모 철근콘크리트구조의 집합건물인 E 건물이 축조되어 위 건물 중 제3층 F호 113.67㎡에 관하여 2005. 10. 27. J 주식회사(이하 'J'라고만 한다) 명의로 소유권보존등기가 마쳐지고(위 건물의 소유권보존등기가 마쳐진 당시는 위 건물의 부지는 ○○시 L택지개발지구 준주거용지 M호로 표시되었는데, 아래에서 보는 바와 같이 위 토지에 대한 환지 절차가 끝난 이후 2007. 8. 2. 위와 같이 토지의 지번이 ○○시 D로 변경등기 되었다) 같은 날 신탁을 원인으로 하여 N주식회사 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 F호는 이후 2006. 8. 18. 위 건물 O호 76.67㎡, G호 92.4㎡, H호 92.4㎡가 각 합병됨으로서 375.14㎡로 되었다가, 이후 2020. 8. 3. 분할로 인하여 72.06㎡가 다시 G호로, 60.69㎡가 H호로 각 이기됨으로써 F호의 면적은 최종적으로 242.37㎡로 되었다(이하에서 위 F호의 합병과 분할로 인한 면적의 변경상황에 관하여 별도로 구분할 필요가 없는 한 통칭하여 '이 사건 상가'라고만 한다).



나. 이 사건 상가에 대하여는 당초 대지권의 등기가 이루어지지 않았는데, 이와 같이 대지권의 등기가 이루어지지 않는 상태에 있던 이 사건 상가에 관하여 2006. 8. 18.자로 신탁재산귀속을 원인으로 J 명의로 소유권이전등기가 마쳐지고 위 같은 날 다시 2006. 7. 25.자 매매를 원인으로 소외 K 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이후 이 사건 상가에 대한 근저당권자인 P조합의 신청에 따라 2008. 3. 12. 개시된 의정부지방법원 I 부동산임의경매(이하 '제1경매'라 한다) 절차에서 원고는 이 사건 상가를 낙찰받아 2009. 6. 26. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 상가의 부지인 ○○시 D 대 1022.5㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원래 1987. 4. 9. 대한민국이 소유권보전등기를 마친 ○○시 Q 토지 등이 속한 지역에 포함된 토지였는데, 위 지역에 대한 도시개발사업이 진행됨에 따라 환지가 확정되어 2006. 9. 7. 위와 같이 D 토지로 표시변경 등기가 이루어졌고, 위 표시변경등기가 이루어진 같은 날 이 사건 토지에 관하여 ○○○○공사 명의로 2006. 6. 30.자 무상귀속을 원인으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 다시 2007. 8. 2. J 명의로 2004. 1. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 위 같은 날인 2007. 8. 2. 이 사건 토지 중 1022.5분의 724.64 지분에 관하여는 위 집합건물인 E 건물의 33개 구분건물에 대한 대지권으로 이전등기가 이루어졌다. 한편 그때까지 이 사건 토지에 대하여 제3자의 저당권이나 지상권, 전세권 등 일체의 제한물권이 설정되어 있지 아니하였다.

라. 이후 이 사건 토지 중 위와 같이 E 건물의 구분건물을 위한 대지권등기가 마쳐진 지분을 제외한 나머지인 1022.5분의 297.86 지분(여기에는 이 사건 상가에 관한 대지권 지분도 포함된다)에 관하여 2007. 8. 8. J의 재산세 체납을 이유로 한 피고의 압류등기(이하 '제1압류'라 한다)가 마쳐졌으며, 그 이후인 2009. 10. 14. J의 수도요금 체



납을 이유로 하여 피고의 압류등기(이하 '제2압류'라 한다. 다만 이 때는 제1압류 이후 추가로 대지권등기가 마쳐진 지분이 제외된 1022.5분의 210.41 지분에 대하여 압류가 이루어졌다)가 마쳐졌다.

마. 원고는 이 사건 제1경매 절차에서 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. 이 사건 건물에 대한 대지권을 이 사건 토지의 1022.5분의 71.14로 한 대지권 등기를 마쳤다. 이후 이 사건 상가에서 2020. 8. 3.자로 G호와 H호가 분할됨에 따라 이 사건 상가 F호의 대지권 비율도 1022.5분의 45.96으로 변경되었다.

바. 원고의 채권자인 R의 신청에 따라 이 사건 상가와 그 대지 지분권에 관하여 2020. 6. 5. 의정부지방법원 C로 부동산강제경매(이하 '제2경매'라 한다) 절차가 개시되었고, 위 경매 과정에 이 사건 상가가 매각됨에 따라(위 경매 도중에 앞서 본 바와 같이 2020. 8. 3. 이 사건 상가에서 G호와 H호가 분할되었는바, 이로써 위 G호와 H호에 대하여도 이 사건 상가 F호와 함께 일괄매각이 이루어졌다) 위 법원은 피고의 위 재산세 채권과 상수도 요금 채권 가운데 피고가 압류한 이 사건 토지의 지분 중 이 사건 상가 대지권 지분에 해당하는 부분의 비율에 상응하는 각 채권액 부분은 이 사건 상가의 매각금액으로 전보(填補)되어야 한다는 이유로 2022. 7. 25. 실시된 위 경매의 배당기일에 피고에게 제1압류에 근거한 1순위 재산세에 관한 압류권자로 2,443,500원, 제2압류에 근거한 6순위 상하수도요금에 관한 압류권자로 10,714,548원을 각 배당하고 그 밖에 배당하고 남은 173,358,224원을 채무자인 원고에게 배당하는 등의 내용으로 배당표를 작성하였다.



사. 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고의 배당액 전액에 관하여 이의하는 진술을 하고 2022. 8. 1. 이 사건 소를 제기하였다.

2. 원고의 주장과 이에 대한 판단

가. 원고의 주장

제1압류는 이 사건 상가의 원고 이전 소유자인 K이 위 상가에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 K 이전의 위 상가 소유자인 J에 대한 재산세 채권에 기초하여 마쳐진 것으로서 이 사건 토지 지분에 대한 위 압류 중 이 사건 상가 대지권지분에 대한 부분은 타인의 부동산에 대한 압류로서 무효이고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 제1압류는 이 사건 제1경매 이전에 이루어진 것이므로 피고는 제1경매 절차에서 배당을 받았어야 하고 제2경매에서 배당받을 수 없다. 제2압류는 원고가 이 사건 제1경매 절차에서 이 사건 상가를 낙찰받음으로써 미등기인 대지권지분을 함께 취득한 이후에, 위 상가의 이전 소유자인 J에 대한 피고의 수도요금 채권에 기초하여 마쳐진 것으로서 이 역시 위 상가 대지권지분에 대한 부분은 타인의 부동산에 대한 압류로서 무효이다. 따라서 이 사건 제2경매 절차의 배당기일에 재산세에 관한 압류권자, 수도요금에 관한 압류권자로서 각 피고에게 이루어진 배당은 무효인 권리에 대하여 배당된 것이므로 모두 취소되어야 하고, 각 그 금액 상당은 원고에게 배당되어야 한다.

나. 관련 법리

집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약이나 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항, 제2항), 대지소유권을 가진 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인은 전유부분의



대지사용권에 해당하는 토지공유지분(즉 대지지분)에 관한 이전등기를 마치지 아니한 때에도 대지지분에 대한 소유권을 취득하는 것인바(대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다 103325 판결 참조), 이러한 법리는 집합건물의 대지로 될 예정인 토지를 매수하기로 하는 계약을 체결하고 아직 그 소유권이전등기를 넘겨받지 못한 상태이나 그 토지에 대한 실질적인 처분권을 가지게 된 집합건물의 건축자로부터 전유부분을 매수하여 그에 관한 소유권이전등기를 마친 매수인에 대하여도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다11668 판결 참조).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)에 의하면, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르는 것인데(제20조 제1항), 구분소유자는 규약으로써 달리 정한 경우를 제외하고는 원칙적으로 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는 것이므로(같은 조 제2항), 집합건물 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서도 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 해주고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우에 그 분양자 또는 그 남겨진 지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 대지에 관한 공유지분권을 주장할 수 있으려면, 규약이나 공정증서(이하 '공정증서 등'이라고 한다)로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있도록 정하였다는 등 특별한 사정이 있어야 한다(대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다33577 판결 등 참조). 한편 집합건물법 제20조 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다(집합건물법 제20조 제3항). 여기서 '선의'의 제3자라 함은 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 뜻한다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판



결 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 포함된다. 다만 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권 없는 구분소유권 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 집합건물법 제20조의 규정 취지와 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 대지권등기가 되었다는 사정만으로는 그 대지나 대지권등기가 되지 않은 나머지 대지 지분을 취득한 자를 선의의 제3자로 볼 수는 없다. 그와 같은 경우 대지나 그 지분을 취득한 제3자가 선의인지 여부는 대지 일부에만 집합건물이 자리 잡고 있어 분양자가 나머지 대지 부분을 활용할 필요가 있는 경우 등 집합건물과 대지의 현황 등에 비추어 볼 때 공정증서 등으로 분리처분이 가능하도록 정할 필요성이 있었는지 여부, 분양자에게 유보된 대지 지분이 위와 같은 필요에 상응하는 것인지 여부 등 제반 사정까지 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다219727 판결 등 참조).

다. 판단

1) 위 기초사실에서 본 바와 같이 J가 이 사건 토지 일대에서 도시개발사업이 진행되는 가운데 2004. 1. 29.경 이 사건 토지를 매수하기 위한 계약을 체결하고 그 토지 위에 이 사건 상가가 포함된 집합건물을 건축할 수 있는 허가를 얻어 위 토지 위에 집합건물인 E 건물을 건축한 다음 위 건물에 대한 소유권보존등기를 마치고서 추후에 위 건물의 부지인 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득한 점을 고려해 볼 때, 이 사건



상가는 J가 집합건물로 건축하여 분양하기로 예정되어 있던 건물에 포함된 구분건물로서 당초부터 구분행위가 이루어지는 것으로 예정되어 있었고, 이후 위 집합건물이 완공됨으로써 실제로 구분행위가 이루어졌다고 봄이 타당하다 할 것인데, 이 사건 상가를 포함한 구분건물을 분양한 J가 사전에 공정증서 등으로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있도록 정하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면 비록 이 사건 상가를 처음 분양받은 K에게 이 사건 상가에 대한 지분에 관하여 등기이전이 마쳐지지 아니하였다고 하더라도, K로서는 J로부터 이 사건 상가를 분양받음으로써 위 상가에 대한 대지지분권도 함께 취득하였다고 할 것이고, 이후 위 K 소유의 이 사건 상가를 제1경매 절차에서 낙찰받아 다시 그 소유권을 취득한 원고 또한 이 사건 상가에 대한 대지권도 함께 취득하게 된다고 할 것이다.

2) 피고는 위에서 본 바와 같이 J의 재산세 체납을 이유로 2007. 8. 8. 이 사건 토지 중 부동산등기부상 J 명의로 등기되어 있는 지분에 관하여 이 사건 제1압류 절차를 마쳤고, 이후 J의 수도 요금 체납을 이유로 2009. 10. 14. J 명의의 이 사건 토지 지분에 관하여 이 사건 제2압류를 마친 것인바, 위와 같은 각 압류 중 적어도 이 사건 토지의 지분 가운데 이 사건 제1압류 이전인 2006. 8. 18. K에게 소유권이전등기가 마쳐진 이 사건 상가의 대지권에 해당하는 지분에 관한 부분은 위 각 압류채무자인 J 소유가 아닌 타인 소유의 부동산에 대하여 이루어진 것이 되어 특별한 사정이 없는 한 무효라고 할 것이다.

비록 이 사건 각 압류 당시 압류대상이 된 이 사건 토지의 위 각 지분에 관하여 J 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 상태로 있었기는 하나, 이 사건 토지는 원래 이 사건 상가를 포함한 위 집합건물의 구분건물들을 위한 대지권의 대상으로 되어 있는



토지로서, 외형상으로도 이 사건 토지 위에 이 사건 상가가 포함된 집합건물이 이미 건축되어 있고 부동산등기부상으로도 이 사건 각 압류 이전인 2007. 8. 2.자로 이 사건 토지의 일부 지분이 다른 구분건물의 대지권으로 등기가 이루어져 있어 이 사건 토지가 집합건물 내 구분건물의 대지권 대상이 되고 있음을 쉽게 알 수 있었다고 할 것이어서, 피고가 이 사건 각 압류 절차를 마치는 과정에서 선의라고 볼 수도 없다.

3) 따라서 이 사건 제2경매 절차의 배당기일에 피고에게 이 사건 각 압류채권자임을 이유로 1순위로 2,443,500원과 6순위로 10,714,548원을 배당한 것은 부당하므로 이는 모두 취소되어야 하고, 그 대신 위 각 금액은 추가로 원고에게 배당되어야 한다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 제2경매 사건에 관하여 의정부지방법원이 2022. 7. 25. 작성한 배당표 중 피고에 대한 1순위 배당액 2,443,500원과 6순위 배당액 10,714,548원은 모두 0원으로 하고, 원고에 대한 배당액 173,358,224원은 186,516,272원(173,358,224원 + 2,443,500원 + 10,714,548원)으로 하여 배당표를 경정하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 이 사건 제2경매 사건의 2022. 7. 25.자 배당표를 위와 같이 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사

김○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-10-16

판사 이○○

판사 박○○