

# 토지지료

[대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다33577 판결]

## 【판시사항】

[1] 집합건물인 1동의 건물 구분소유자들이 건물의 대지를 공유하고 있는 경우, 각 구분소유자가 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는지 여부(원칙적 적극) 및 이때 ‘건물의 대지’는 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함하는지 여부(원칙적 적극)

[2] 집합건물의 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우, 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 공유지분권을 주장할 수 있는지 여부(한정 적극)

## 【판결요지】

[1] 집합건물인 1동의 건물 구분소유자들이 그 건물의 대지를 공유하고 있는 경우 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 그 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지며, 이때 ‘건물의 대지’는 달리 특별한 사정이 없는 한 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함한다.

[2] 집합건물의 부지 전체에 대하여 대지권이 성립한 이후에는 구분소유자의 대지사용권은 규약으로 달리 정한 경우가 아니면 전유부분과 분리하여 처분할 수 없으므로(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조), 집합건물의 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서도 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우에 그 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 공유지분권을 주장할 수 있으려면, 전유부분과 대지사용권을 분리처분할 수 있도록 규약에서 달리 정하였다는 등 특별한 사정이 있어야 한다.

## 【참조조문】

[1] [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제5호, 제6호, 제4조 제1항, 민법 제263조](#)

[2] [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조](#)

## 【참조판례】

[1] [대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결](#)(공1995상, 1598), [대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결](#) / [2] [대법원 2012. 10. 25. 선고 2011다12392 판결](#)

## 【전문】

【원고(선정당사자), 상고인】

【피고, 피상고인】

【환송판결】

대법원 2012. 10. 25. 선고 2011다12392 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

【이 유】

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서, 참고서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 살펴본다.

### 1. 분리처분금지 규정의 적용범위 관련 상고이유에 관하여

가. 집합건물인 1동의 건물의 구분소유자들이 그 건물의 대지를 공유하고 있는 경우 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 그 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지는바([대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결](#)참조), 이때 ‘건물의 대지’는 달리 특별한 사정이 없는 한 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함한다([대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결](#) 참조). 그리고 집합건물의 부지 전체에 대하여 대지권이 성립한 이후에는 구분소유자의 대지사용권은 규약으로 달리 정한 경우가 아니면 전유부분과 분리하여 처분할 수 없으므로[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제20조], 집합건물의 분양자가 전유부분의 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서도 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우에 그 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 공유지분권을 주장할 수 있으려면, 전유부분과 대지사용권을 분리처분할 수 있도록 규약에서 달리 정하였다는 등 특별한 사정이 있어야 한다([대법원 2012. 10. 25. 선고 2011다12392 판결](#) 참조).

나. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 소외 1이 소외 2로부터 집합건물로 등기까지 마쳐진 이 사건 건물과 그 대지를 함께 매수하고 2002. 8. 5. 소유권이전등기를 마친 다음, 피고들 또는 그 전전 양도인들에게 9세대의 구분건물을 분양하면서도 이 사건 대지 지분 일부(이하 ‘이 사건 지분’이라 한다)는 그대로 남겨 두었다가, 2005. 3. 24. 소외 3에게 이 사건 지분 소유권을 이전해 준 사실, 서울 서대문구가 2005. 1. 25. 소외 1이 보유하고 있던 이 사건 지분에 대하여 체납처분에 의한 압류등기를 마쳤고 원고 선정당사자와 선정자들(이하 이들을 모두 합하여 ‘원고들’이라 한다)이 그 공매절차에서 이 사건 지분 소유권을 취득한 사실을 인정하였다. 이러한 사실관계에 기초하여 원심은, 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 대지 전체에 대하여 이미 대지사용권이 성립하였지만 그 대지사용권을 이 사건 건물 전유부분과 분리처분할 수 있도록 정한 규약이 있음을 인정할 증거는 없다는 이유로, 이 사건 지분에 대한 서울 서대문구의 압류는 전유부분과 대지의 분리처분이라는 결과를 낳게 하는 것으로서 [집합건물법 제20조 제2항](#)에 반하여 효력이 없고, 위 압류에 이은 공매처분도 권리자의 직접적인 처분행위는 아니지만 권리자를 대신하여 세무관서 등이 하는 매매로서 금지되는 처분에 해당하므로, 결국 원고들이 위 공매를 원인으로 하여 이 사건 지분에 관하여 마친 소유권이전등기는 원인무효라고 판단하였다.

다. 위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유설시에 다소 적절하지 못한 부분이 있으나, 원고들의 이 사건 지분 취득이 원인무효라고 본 원심의 판단은 결과적으로 정당하고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 [집합건물법 제20조 제2항](#)의 적용범위, 사적자치의 원칙 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 2. 집합건물법 제20조 제3항의 ‘선의의 제3자’ 관련 상고이유에 관하여

[집합건물법 제20조 제3항](#)의 분리처분금지로 대항할 수 없는 선의의 제3자라 함은 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미한다([대법원 2013. 1.](#)

17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 원고들이 공매절차에서 이 사건 지분 소유권을 취득할 당시 그 지상에는 위 집합건물이 존재하고 있었을 뿐만 아니라 그 소유권등기까지 마쳐져 있었으므로, 원고들은 공매 당시 매각공고와 등기부등본 등을 통하여 이 사건 지분이 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 잘 알고 있었다고 봄이 상당하다는 이유로, 원고들이 [집합건물법 제20조 제3항](#)의 선의의 제3자에 해당한다는 원고들의 주장을 배척하였다.

위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 [집합건물법 제20조 제3항](#)의 선의의 제3자에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관들의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[[별 지] 선정자 명단: 생략]