

아파트 대지권의 목적인 토지의 합필등기

【선례요지】 집합건물의 각 전유부분에 대하여 대지권의 등기가 되어 있는 경우에 대지권의 목적이 된 수 필지의 토지에 대한 합필등기를 하기 위하여는, 그 수 필지 전부에 대한 각 구분소유자의 대지권의 비율이 동일하여야 하고, 토지등기부상 그 수 필지 토지에 대하여 합필제한사유(부동산등기법 제90조의3, 지적법 제18조)가 없어야 할 것이며, 각 전유부분의 등기부상 갑구와 을구에 등기된 사항이 각 전유부분마다 상이하더라도 그 집합건물의 대지권의 목적인 토지의 합필등기를 신청할 수 있다.

[1999. 6. 23. 등기 3402-646 질의회답]

『유사선례』 1. 1998. 7. 20. 등기 3402-670 질의회답, 선례요지집 V 524

《해 설》

1. 부동산의 변경등기 중 토지등기부의 표시란에 등기된 토지에 변경이 있는 때, 예컨대 토지의 분합, 면적의 증감 또는 지목의 변경이 있는 때에 하는 등기(법 제90조)를 토지의 변경등기라고 하는바, 특히 수필의 토지를 합하여 1필로 하는 등기를 합필의 등기라고 한다. 합필의 등기와 구별하여야 할 개념으로 토지의 합병이 있다. 토지의 “합병” 이라고 함은 지적소관청에서 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것(지적법 제2조 제14호)을 지칭하는 것으로 지적행정상의 개념이다.

토지의 합병에는 지적법상 일정한 제한이 있고(지적법 제18조 제3항), 합필의 등기에도 일정한 제한이 있는바(법 제90조의3), 대지권의 목적이 된 수 필지의 토지에 대한 합필등기에도 이러한 제한 사유와 관련된 문제점이 있다.

2. 합필등기의 제한 부동산등기법 제90조의3 제1항은 소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지에 관하여 하는 지역권의 등기 이외의 등기가 있는 토지에 대하여는 합필의 등기를 할 수 없다. 그러나 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고, 제2항은 제1항의 규정에 위반한 등기의 신청을 각하한 때에는 등기관은 지체없이 그 사유를 지적공부소관청에 통지하도록 하여 합병제한의 취지에 반하여 토지대장에 합병등록이 된 경우 원상회복을 하도록 하고 있다.

종래에는 아무런 제한이 없이 합필등기가 이루어짐으로 인하여 토지의 일부에 대하여 성립할 수 없는 권리가 토지의 합필등기로 인하여 합필 후의 토지의 일부에 등기되는 경우가 생겨서, 1물1권주의나 1부동산1등기용지주의의 취지에 어긋날 뿐 아니라 권리의 목적인 토지의 부분이 불명확해지고 권리관계에 혼란을 야기하였었다. 그래서 1992. 2. 1.부터 시행된 개정부동산등기법에서는 위와 같이 토지의 합필등기에 일정한 제한을 가하였던 것이다.

합필등기를 할 수 있는 권리로서 「소유권」에 관한 등기라 함은 소유권의 보존 또는 이전의 등기로 해석되므로, 소유권에 관한 가등기, 소유권에 관한 처분제한의 등기, 예고등기, 환매예약의 등기 등이 되어 있는 토지의 합필등기는 허용되지 않는다. 저당권의 경우에는 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 경우를 제외하고는 합필등기가 허용되지 않는바, 이는 합필등기에 의하여 1필의 토지의 각 일부에 그 우선순위가 다른 여러 개의 저당권이 성립하는 결과를 초래하는 것을 막기 위한 것이다. 다만 1992. 2. 1. 전에 이미 토지대장상 합병된 토지의 경우에는 합필등기를 할 수 있다. 수필의 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가등기, 예고등기, 가압류등기, 가처분등기, 경매등기, 체납처분에 의한 압류등기 등의 등기가 있는 경우에 그 토지들은 저당권에 관한 등기에 관하여만 예외를 인정하는 취지에 비추어 합필등기를 할 수 없다고 할 것이다.

공유자의 지분이 각각 상이한 토지에 대하여는 합필등기를 할 수 없고(등기예규 제511호), 주택건설촉진법에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻어 공동주

택을 건설하는 경우로서 위탁자 및 신탁목적이 동일한 경우를 제외하고는 신탁등기가 경료된 토지에 대하여도 합필등기를 할 수 없다(등기예규 제863호).

3. 사안의 검토 대지권의 목적이 된 토지가 수 필지인 경우에 그 수필의 토지를 1필로 합병할 필요성이 있을 수 있다. 지적법도 주택건설촉진법에 의한 공동주택의 부지와 도로 등의 토지로서 합병하여야 할 토지가 있는 경우에는 토지소유자는 합병사유가 발생한 날로부터 60일 이내에 소관청에 합병을 신청하여야 하고, 신청기간 내에 합병의 신청이 없는 경우에는 소관청이 직권으로 합병할 수 있다고 규정하여(동법 제18조 제2항), 대지권의 목적이 된 수필의 토지에 대한 합필등기를 예정하고 있기도 하다.

대지권의 목적이 된 수 필지의 토지에 대한 합필등기를 신청할 경우에도 일반 토지의 합필등기의 제한에 관한 일반론이 그대로 적용된다고 할 것이다. 그러므로 먼저 각 토지에 대한 공유자의 지분비율이 동일하여야 하므로, 수 필지의 전부에 대하여 전유부분의 대지권 비율이 동일하여야 하고, 토지등기부상의 각 토지에 대하여 부동산등기법 제90조의3에서 규정하고 있는 합필제한사유가 없어야 한다.

문제는 각 전유부분의 등기부상 갑구와 을구에 등기한 사항이 각 전유부분마다 상이한 경우이다. 구분건물에는 전유부분과 대지사용권의 일체성의 원칙에 의하여 대지권의 등기가 되면 전유부분과 대지권의 목적인 토지를 분리하여 처분할 수 없고, 대지권을 등기한 후에 전유부분에 관하여 경료된 등기로서 건물만에 관한 취지의 부기가 없는 것은 대지권에 동일한 등기로서의 효력을 갖게 되므로(법제135조의4 제1항), 전유부분에 관하여 한 등기의 내용이 대지권의 목적인 토지의 합필제한사유로서 작용하는 것이 아닌가 하는 것이다.

그러나 수필의 토지가 대지권의 목적이 된 경우에 각 전유부분의 대지권 비율이 동일하다는 것은 대지권의 목적이 된 각 토지마다 전유부분의 소유자가 동일한 비율의 지분을 갖고 있다는 것이어서, 전유부분마다의 부담이 각 토지의 지분마다 같게 되므로 합필등기가 가능하다. 다만, 실제로는 각 전유부분에 등기된 사항이 토지에 대한 합필제한사유로 작용하여 합필등기가 불가능하게 되는 경우

가 있다.

예컨대, 3개의 전유부분에 갑, 을, 병이 각 전유부분의 소유자이고, A, B 2필지의 토지가 대지권의 목적이 된 경우에 A, B 토지의 각 대지권비율이 갑 소유 전유부분에 대하여는 1/2, 을 소유 전유부분에 대하여는 1/4, 병 소유 전유부분에 대하여는 1/4이라면, 결국 A, B 토지에 대한 지분은 갑이 1/2, 을이 1/4, 병이 1/4이어서 양 토지에 대한 지분비율이 동일하므로 A, B 토지의 합필등기가 가능하다. 이때 갑 소유 전유부분만에 저당권이 설정되어 있다면, 대지권의 목적인 A토지와 B토지의 갑 소유 지분에도 저당권이 설정된 것으로 볼 수 있지만 이는 모든 토지에 있어서 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 경우에 해당하여 합필등기가 허용되어 진다. 그러나 이와 달리 어느 전유부분만에 가압류등기나 가처분등기 등이 경료되어 있는 경우에는 결국 A토지와 B토지에 가압류등기 등이 각 경료된 것이므로 결국 합필등기를 할 수 없다는 점을 유의하여야 한다.