

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2012다72469 소유권이전등기절차이행  
원고, 상고인 원고  
피고, 피상고인 한국토지주택공사 (변경전 상호: 대한주택공사)  
소송대리인 변호사 김수룡  
원 심 판 결 서울서부지방법원 2012. 7. 19. 선고 2011나9710 판결  
판 결 선 고 2017. 1. 25.

주 문

원심판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울서부지방법원에 환송한다.

원고의 주위적 청구에 관한 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1963년경 그 소유의 원심판결 별지 종전토지 목록 기재 각 토지(이하 '환지 전 토지'라고 한다)에 ○○△△아파트를 건축하여 1967년경까지 분양과 분양전환을 마쳤고, ○○△△아파트의 수분양자들은 1991년경까지 환지 전 토지 중 피고가 보유하는 381.07/44,946.5 지분을 제외한 나머지 지분에 관하여 대지권등기를 마쳤다.

나. ○○아파트재건축조합은 1992. 5. 1. ○○△△아파트를 철거하고 환지 전 토지에 재건축아파트를 신축하는 공사에 착공하였고, 1997. 5. 16. 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받았다.

다. 환지 전 토지는 1999. 12. 9. 제자리환지와 토지구획정리완료 절차를 거쳐 이 사건 각 토지로 바뀌었고, 환지 전 토지에 관한 피고의 위 지분은 이 사건 각 토지 중 78.249/44,946.5 지분으로 바뀌었다.

라. 한편 원고는 1992. 10. 29. ○○아파트재건축조합으로부터 이 사건 아파트 106동 303호를 매수하여 그 대금을 모두 지급하였고, 1997. 10. 23. 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 아파트의 수분양자들이나 소유자들은 대부분 이 사건 각 토지에 관한 지분이전등기 또는 대지권등기를 마쳤으나, 원고와 이 사건 아파트 107동 1601호의 소유자인 소외 1과 소외 2는 전유부분에 관해서만 소유권이전등기를 마쳤을 뿐 아직 대지권등기를 마치지 못하고 있다.

## 2. 주위적 청구에 관한 판단

원고는 주위적 청구로, 이 사건 각 토지가 ○○아파트재건축조합이 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받은 때에 대지사용권의 목적인 토지에 편입되었으므로, ○○아파트재건축조합을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 각 토지에 관한 피고의 지분 중 일부

인 37.421/44,946.5 지분에 관하여 1997. 5. 16. 대지사용권 취득을 원인으로 한 지분 이전등기절차의 이행을 구한다.

이에 대하여 원심은, ○○아파트재건축조합이 이 사건 아파트에 대한 사용승인을 받았다는 등의 사정만으로는 ○○아파트재건축조합이 위 대지 지분을 취득하였다거나 피고에 대하여 위 대지 지분에 관한 이전등기청구권을 가진다고 볼 수 없다고 판단하였다.

구분건물인 아파트에 대한 사용승인을 받았다는 이유만으로, 아파트의 소유자인 재건축조합이 매매 등으로 대지 부분에 관한 소유권을 취득할 수 있는 권원이 없는데도 대지 지분이나 이에 대한 이전등기청구권을 취득했다고 볼 수 없다. 이러한 원심 판단은 정당하고, 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 변론주의를 위반하고 대지사용권의 취득 또는 소유권 취득의 법률상 원인에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 건물은 일반적으로 그 대지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 건물의 소유자가 건물의 대지인 토지를 점유하고 있다고 볼 수 있다. 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 대지를 점유하지 않고 있더라도 건물의 소유를 위하여 그 대지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

그리고 점유는 물건을 사실상 지배하는 것을 가리키므로, 1개의 물건 중 특정 부분만을 점유할 수는 있지만, 일부 지분만을 사실상 지배하여 점유한다는 것은 상정하기 어렵다.

따라서 1동의 건물의 구분소유자들은 그 전유부분을 구분소유하면서 공용부분을 공유하므로 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 대지 전체를 공동으로 점유한다고 할 것이

다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2012다7670 판결 참조). 이는 집합건물의 대지에 관한 점유취득시효에서 말하는 '점유'에도 적용되므로, 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 집합건물을 구분소유한 사람은 등기함으로써 그 대지의 소유권을 취득할 수 있다. 이와 같이 점유취득시효가 완성된 경우에 집합건물의 구분소유자들이 취득하는 대지의 소유권은 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권에 해당한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)은 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제20조 제1항), 구분소유자는 규약에 달리 정한 경우를 제외하고는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제20조 제2항)고 정함으로써, 전유부분과 대지사용권의 일체성을 선언하고 있다. 나아가 집합건물법은 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르고(제12조 제1항), 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에 규약으로써 달리 정하지 않는 한 대지사용권이 전유부분의 면적 비율대로 각 전유부분의 처분에 따르도록 규정하고 있다(제21조 제1항, 제12조). 이 규정은 전유부분을 처분하는 경우에 여러 개의 전유부분에 대응하는 대지사용권의 비율을 명백히 하기 위한 것인데, 대지사용권의 비율은 원칙적으로 전유부분의 면적 비율에 따라야 한다는 것이 집합건물법의 취지라고 할 수 있다. 이러한 취지에 비추어 보면, 집합건물의 구분소유자들이 대지 전체를 공동점유하여 그에 대한 점유취득시효가 완성된 경우에도 구분소유자들은 대지사용권으로 그 전유부분의 면적 비율에 따른 대지 지분을 보유한다고 보아야 한다.

집합건물의 대지 일부에 관한 점유취득시효의 완성 당시 구분소유자들 중 일부만 대지권등기나 지분이전등기를 마치고 다른 일부 구분소유자들은 이러한 등기를 마치지

않았다면, 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들은 각 전유부분의 면적 비율에 따라 대지권으로登記되어야 할 지분에서 부족한 지분에 관하여登記명의인을 상대로 점유취득시효완성을 원인으로 한 지분이전등기를 청구할 수 있다.

나. 원고는 예비적 청구로, ○○아파트재건축조합이 ○○△△아파트의 철거를 시작한 1991. 6. 14. 그 대지 중 피고 명의로 남아 있던 지분에 대하여 평온·공연하게 점유를 개시하였고, 원고가 1997. 10. 23.경 그중 일부 지분에 대한 점유를 승계한 후 이를 계속 점유하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고를 상대로 이 사건 각 토지 중 37.421/44,946.5 지분에 관하여 2011. 6. 13. 취득시효완성을 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구한다.

이에 대하여 원심은 위에서 본 사실관계를 토대로, ○○△△아파트의 수분양자들은 환지 전 토지 중 피고 명의로 남아 있던 지분을 점유하지 않았으므로, 그로부터 재건축사업을 위하여 대지 지분을 신탁받아 점유를 개시한 ○○아파트재건축조합은 피고 명의로 남아 있던 대지 지분 중 일부에 대해서까지 점유를 이전받았다고 볼 수 없다고 판단하였다.

다. 그러나 앞에서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 피고 명의로 남아 있던 대지 지분을 포함한 환지 전 토지나 그것이 제자리환지된 이 사건 각 토지의 전체가 이 사건 아파트의 대지라고 할 것이므로, ○○아파트재건축조합은 이 사건 아파트를 건축한 소유자로서 이를 분양한 때까지 그 대지인 환지 전 토지나 이 사건 각 토지의 전체를 점유하였고, 원고는 이 사건 아파트 106동 303호를 분양받은 구분소유자로서 그 대지인 환지 전 토지나 이 사건 각 토지의 전체를 다른 구분소유자들과 공동으로 점유하였다고 할 것이다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 ○○아파트재건축조합이 피고 명의로 남아 있던 환지 전 토지의 지분 중 일부 지분을 점유하지 않았다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 건물소유자의 대지 점유에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

원심판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단 하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 주위적 청구에 관한 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박보영
	대법관	박병대
	대법관	권순일
주 심	대법관	김재형