

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2014다236809 자료

원고, 상고인 1. 원고 1
2. 원고 2
원고들 소송대리인 변호사 임문우

피고, 피상고인 1. 피고 1

피고(선정당사자), 피상고인 2. 피고 2(선정당사자)

피고, 피상고인 3. 피고 3
4. 칠곡농업협동조합
피고 1, 3, 4 소송대리인 변호사 윤지광

원 심 판 결 대구지방법원 2014. 11. 26. 선고 2013나303168 판결

판 결 선 고 2017. 5. 31.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)은 제20조에 서, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제2항, 제4항)고 규정하고 있다. 집합건물의 건축자가 그 소유인 대지 위에 집합건물을 건축하고 전유부분에 관하여 건축자 명의로 소유권보존등기를 마친 경우, 건축자의 대지소유권은 집합건물법 제2조 제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다. 따라서 전유부분에 대한 대지사용권을 분리처분할 수 있도록 정한 규약이 존재한다는 등의 특별한 사정이 인정되지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 이를 위반한 대지지분의 처분행위는 그 효력이 없다(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 등 참조).

그러므로 구분소유권이 이미 성립한 집합건물이 증축되어 새로운 전유부분이 생긴 경우에는, 건축자의 대지소유권은 기존 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권으로 이미 성립하여 기존 전유부분과 일체불가분성을 가지게 되었으므로 규약 또는 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 새로운 전유부분을 위한 대지사용권이 될 수 없다.

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 주식회사 다빈치디엔씨(이하 '다빈치디엔씨'라고만 한다)는 자기 소유인 대구 북구 (주소 1 생략) 대 616㎡ 및 (주소 2 생략) 대 296㎡ 지상에 4층 규모의 건물(이하

'이 사건 건물'이라고 한다)을 건축하여 2008. 6. 27. 이 사건 건물에 대한 소유권보존 등기를 마쳤다.

나. 다빈치디엔씨는 이 사건 건물을 구분건물로 등록하였고, 2008. 7. 2. 이 사건 건물의 각 전유부분에 대한 등기부가 작성되었다. 이에 따라 원심 판시 '103호'에 관하여도 '대지권종류 소유권대지권, 대지권비율 912분의 18.1255'로 하는 대지권등기가 마쳐졌다.

다. 그 후 다빈치디엔씨는 이 사건 건물의 5층부터 10층까지를 증축하였고, 2009. 3. 23. 그 증축된 각 전유부분에 대하여도 다빈치디엔씨 명의로 소유권보존등기를 마쳤으나, 증축된 각 전유부분에 대한 대지권등기는 마치지 아니하였다. 그러한 상태에서 2011. 3. 10. 대구지방법원 2011타경6199호로 이 사건 건물(증축된 부분 포함)의 각 구분건물에 대한 임의경매개시결정이 내려졌다.

라. 위 경매절차에서의 매각 등을 거쳐, 위 103호는 원고들, 증축된 부분인 501호는 피고 1, 502호는 피고2(선정당사자)와 선정자 2, 901호는 피고 3, 1001호와 1002호는 피고 칠곡농업협동조합이 각 소유하게 되었다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 위 501호, 502호, 901호, 1001호, 1002호와 같이 증축된 구분건물에 대하여 대지사용권을 부여하기 위해서는 위 103호 등 기존 구분건물의 대지지분 중 각 일부에 대한 분리처분이 필수적이라 할 것이므로, 반드시 규약 등으로 이를 정해 놓았어야 한다. 그리고 이는 위 증축 당시 다빈치디엔씨가 증축된 부분을 포함한 이 사건 건물의 각 구분건물 전체를 소유하고 있었다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로, 증축으로 인하여 생긴 새로운 전유부

분을 위한 대지사용권이 성립하였다고 보아, 원고의 피고들에 대한 이 사건 차임 상당 부당이득 반환 청구를 배척하였다. 이러한 원심판결에는 소액사건심판법 제3조 제2호에서 정한 '대법원의 관례에 상반되는 판단'을 한 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조희대
주 심	대법관	김창석
	대법관	박상옥