

구분소유권의 인정 요건

Conditions of acceptance for a sectional ownership

성승환 | 정부법무공단 변호사

1. 사안의 개요

(1) 2001. 12. 甲은 A로부터 토지를 매수해, 2002. 3. 소유권이전등기를 마친 후, 2002. 4. B와 해당 토지에 지하 2층, 지상 12층 19세대의 아파트를 신축하는 공사도급을 체결했고, B는 2002. 5. 공사를 착공하였으며, 甲은 2002. 4.부터 해당 아파트를 분양했다.

(2) 甲은 본 토지에 2003. 9. 한국토지신탁과 우선수익자 C, 수익자 甲, 乙로 한 부동산담보신탁 계약을 체결했고 같은 날 한국토지신탁에게 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 해주었으며, C로부터 여신기간 만료일 2004. 9.로 정하여 25억 원을 대출받았다.

(3) C는 대출금을 피보전채권으로 甲을 상대로 2004. 7. 법원에 해당 아파트에 대한 가압류를 신청하고 그 결정에 따라 甲을 대위하여 해당 아파트에 대해 소유권보전등기를 마친 후 가압류등기와 함께 채권최고액 32억 5천만 원의 근저당권설정등기를 마쳤으며 2004. 11. 근저당권에 기하여 서울중앙지방법원에 부동산임의경매를 신청했다.

(4) 2006. 6. 丙은 임의경매절차에서 801호를 낙찰 받아 소유권을 취득했다. 이에 丙(원고)은 해당사건 신탁등기는 甲이 아파트 구분소유권자가 아닌 한국토지신탁에 분리하여 대지사용권을 처분하였으므로 '집합의 소유 및 관리에 관한 법률'(이하 '집합건물법') 제20조에 위배되어 무효이고 한국토지신탁은 신탁등기를 말소할 의무가 있으며 甲에 대해 801호의 구분소유자인 자신에게 전유부분 취득을 원인으로 한 지분소유권 이전등기절차를 이행할 것을 청구하는 소를 제기했다.

2. 대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결의 요지

(1) 집합건물법은 "1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 때에는 그 각 부분은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다"고 규정하고(제1조), 1동의 건물 중 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물부분, 즉 전유부분을 목적으로 하는 소유권을 구분소유권으로 정의하고 있다(제2조 제1호, 제3호). 이와 같이 1동의 건물에 대하여 구분소유권이 성립하는 경우 그 1동의 건물을 '집합건물'이라고 하고 1동의 건물 중 구분된 건물부분을 '구분건물'이라고 한다.

(2) 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분건물이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라 1동의 건물 중 물리적으로

집합건축물대장상의 등록이나 등기가
구분소유의 성립요건으로 반드시 필요한 것은 아니라는 점을
분명하게 밝힘으로써
집합건물법의 해석에 관한
중요한 법리를 선언하였다는 데에 그 의의가 있다.

구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 그 건물의 특정부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다.

(3) 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가 신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있고, 이후 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면 아직 그 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에 구분소유가 성립한다.

(4) 이 사건에서 원심은 2002. 5.부터 피고가 이 사건 아파트를 신축하면서 그 내부의 구분건물 각각에 대해 분양계약을 체결함으로써 구분을사를 표시하였으므로 구분행위의 존재가 넉넉히 인정된다고 보아 이 사건 토지에 관한 부동산담보신탁계약이 체결되고 이 사건 신탁등기가 마쳐진 2003. 9. 4.경에는 이 사건 아파트의 전유부분에 관하여 이미 구분소유권이 성립한 상태였다는 취지로 판단하였는바, 원심의 사실인정과 판단은 타당하다.

3. 판례 평석

(1) 위 대법원 전원합의체 판결은 구분소유권의 성립요건 및 성립시기와 관련 구분소유의 성립을 위하여 구분소유는 건물 전체가 완성되고 원칙적으로 집합건축물대장에 구분건물로 등록된 시점, 예외적으로 등기부에 구분건물의 표시에 관한 등기가 마쳐진 시점에 비로소 성립한다는 기존의 판례(대법원 99다1345 판결, 대법원 2004다67691)를 변경하였다.

(2) 위 대법원 전원합의체 판결은 집합건축물대장상의 등록이나 등기가 구분소유의 성립요건으로 반드시 필요한 것은 아니라는 점을 분명하게 밝힘으로써 집합건물법의 해석에 관한 중요한 법리를 선언하였다는 데에 그 의의가 있다.

(3) 반면, 대법관 김창석, 대법관 김 신은 구분 소유권은 배타성과 대세적 효력이 있으므로 법률관계가 명확하게 정해져야 하고 그 성립에 따라 구분건물과 대지가 일체적으로 취급되는 법적 효력까지 주어지는 점, 법률관계의 명확성과 안정성을 위해 공시방법인 등기에 준할 정도의 명료한 공시기능을 갖추는 것이 필요한 점 등을 이유로 중전 판례를 지지하는 반대의견을 표명하였다. ㉮