

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2022다270613 대지권이전등기절차이행
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인 화현
담당변호사 성낙송 외 1인
피고, 피상고인 디에스디삼호 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 태평양 외 1인
원 심 판 결 의정부지방법원 2022. 8. 9. 선고 2021나224966 판결
판 결 선 고 2023. 9. 21.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

집합건물의 분양자가 수분양자에게 대지지분에 관한 소유권이전등기는 지적정리 후

해 주기로 하고 우선 전유부분에 관하여만 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 그 후 대지지분에 관한 소유권이전등기가 되지 아니한 상태에서 전유부분에 대한 경매절차가 진행되어 제3자가 전유부분을 매수한 경우, 그 매수인은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제2조 제6호의 대지사용권을 취득한다. 수분양자가 분양자에게 그 분양대금을 완납한 경우는 물론 그 분양대금을 완납하지 못한 경우에도 마찬가지이다. 따라서 매수인은 대지사용권 취득의 효과로서 수분양자를 순차 대위하여 또는 직접 분양자를 상대로 대지지분에 관한 소유권이전등기절차를 마쳐 줄 것을 구할 수 있고, 분양자는 이에 대하여 수분양자의 분양대금 미지급을 이유로 한 동시이행항변을 할 수 있다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2004다58611 판결, 대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다45777 판결 등 참조).

한편, 채무의 소멸시효가 완성된 경우 이를 주장할 수 있는 사람은 시효로 채무가 소멸되는 결과 직접적인 이익을 받는 사람에 한정된다(대법원 2021. 2. 25. 선고 2016다232597 판결 등 참조).

2. 원심의 판단

원심은, 원고가 이 사건 경매절차를 통해 이 사건 아파트를 매수함으로써 수분양자의 분양대금 완납 여부와 관계없이 집합건물법 제20조 제1항에 따라 그 전유부분과 함께 대지사용권을 취득하였으므로 분양자인 피고에 대하여 부동산등기법 제60조 제1항에 따라 이 사건 아파트의 대지지분에 관한 이전등기를 구할 수 있고, 이에 대하여 피고는 원고에게 수분양자의 분양대금 미지급을 이유로 한 동시이행항변을 할 수 있다고 판단하였다.

나아가 원심은, 피고의 분양대금채권이 시효로 소멸하였다는 원고의 재항변에 대하

여 원고의 이 사건 아파트에 관한 대지권은 수분양자의 분양잔대금 채무가 소멸되었는지 여부에 의하여 영향을 받지 않고, 대지권을 취득한 원고는 언제든지 부동산등기법에 따라 그 이전등기청구를 할 수 있으며, 원고가 수분양자에 대해서 금전채권을 가지고 있는 것은 아니고 피고의 채권이 소멸하면 그와 같은 이익의 상실을 면하는 지위에 있다고 볼 수도 없다는 이유로, 원고는 피고의 채권 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 자에 해당한다고 볼 수 없어 그 소멸시효를 원용할 수 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가. 원고가 취득한 이 사건 아파트에 관한 대지사용권은 원래 피고와 수분양자 사이에 체결된 이 사건 분양계약의 효력에 따라 발생한 것으로, 원고는 이 사건 아파트의 전유부분을 취득하면서 집합건물법 제20조 제1항에 따라 위 대지사용권도 함께 취득한 것이다. 따라서 앞서 본 것처럼 피고가 원고에 대하여도 위 분양계약에 따른 분양대금의 미지급을 이유로 동시이행의 항변을 할 수 있다면, 그 분양대금채권의 소멸여부는 대지사용권에 결부된 동시이행의 부담을 면할 수 있는 원고에게도 직접 영향을 미친다고 보아야 한다.

나. 결국 원고는 피고의 채권이 시효로 소멸되는 결과 직접적인 이익을 받는 사람에게 해당한다고 볼 수 있으므로, 원고는 피고의 수분양자에 대한 분양대금채권의 시효소멸을 원용할 수 있다.

다. 그럼에도 원심이 그 판시와 같은 이유로 원고가 피고의 채권에 관한 시효소멸을 원용할 수 없다고 판단한 것은 소멸시효 원용권자의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	서경환
	대법관	김선수
주 심	대법관	노태악
	대법관	오경미