

## 대법원 2024. 10. 31. 선고 중요판결 요지[추가]

### 민 사

#### 2024다202317 건물등철거 (마) 상고기각

[집합건물과 일반건물이 1필의 대지에 공존하고 있는 상황에서 집합건물 구분소유자들이 일반건물 소유자들을 상대로 일반건물철거 및 대지 인도를 구할 수 있는지 여부가 문제된 사건]

◇1. 1필의 대지에 집합건물과 일반건물이 공존하고 집합건물 구분소유자들과 일반건물 소유자들이 대지를 공유하는 경우 집합건물 구분소유자들과 일반건물 소유자들 사이 대지 이용관계에 적용되는 법리(= 공유물에 관한 민법의 일반 법리) 2. 공유물인 대지의 변경행위에 대한 판단기준 및 대지 공유자 중 일부가 대지에 적법하게 건축하여 소유한 건물을 철거하게 하는 행위가 공유물인 대지의 변경에 해당하는지 여부(원칙적 적극)◇

1. 집합건물법<sup>1)</sup> 제20조에 따라 분리처분이 금지되는 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서, 구분소유의 성립을 전제로 한다. 1동 건물의 구분소유자들이 당초 건물을 분양받을 당시 대지 공유지분 비율대로 그 건물 대지를 공유함으로써 집합건물법상 대지사용권을 가지는 경우에는 별도 규약이 존재하는 등 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 그 대지에 대하여 가지는 공유지분 비율과 상관없이 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원이 있다. 그러나 그 대지에 관하여 구분소유자 외의 다른 공유자가 있는 경우에는 공유물에 관한 민법의 일반 법리에 따라 대지를 사용·수익·관리할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결 참조). 따라서 1필의 대지 위에 집합건물과 일반건물이 공존하고 있고, 집합건물 구분소유자들에게는 집합건물법상 대지사용권이 있는 반면 일반건물 소유자들에게는 대지에 대한 민법상 공유지분이 있는 경우, 집합건물 구분소유자들과 일반건물 소유자들 사이의 대지 이용관계에는 공유물에 관한 민법의 일반 법리가 적용되어야 한다.

2. 공유물의 변경은 공유물을 그 자체의 경제적 용도에 따라 활용하는 이용행위나 공유물의 사용가치 내지 교환가치를 증대시키는 개량행위를 넘어서 공유물에 사실상의 물리적 변화를 가하여 공유자들의 공유물 이용관계에 중대한 변화를 가져오는 것을 말한다.

1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

공유물의 변경은 공유자 지분의 과반수로써 결정하는 공유물의 관리(민법 제265조 본문)와 달리 공유자 전원의 동의가 있어야 할 수 있다(민법 제264조).

어떤 행위가 공유물의 변경에 해당하는지는 그 행위가 공유물의 외관이나 용도에 본질적이거나 현저한 변화를 가져오는지, 공유물에 대한 사용·수익 방법에 중대한 영향을 미치는지, 그 행위로 발생하는 비용이 얼마나 큰지, 공유자 전원이 그 비용을 부담하는 것이 적정한지, 그 행위의 목적이 정당한지, 그 행위로 영향을 받게 되는 소수 지분권자를 보호할 필요성이 있는지 등 여러 사정을 종합적으로 고려할 때 공유자 전원의 의사 일치가 요구되는 정도로 중대한 행위인가의 관점에서 판단하여야 한다. 한편 대지 공유자 중 일부가 대지에 적법하게 건축된 건물을 소유하고 있는데 그 건물을 철거하게 하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 공유물인 대지의 변경에 해당한다.

☞ 이 사건 각 토지 위에 원고들이 구분소유자인 2개 동의 아파트와 피고들이 공유하는 2개 동의 건물(이하 ‘이 사건 각 건물’)이 존재함. 원고들은 이 사건 각 토지에 관한 대지지분을 집합건물법상 대지사용권으로 가지고 있고, 피고들은 이 사건 각 토지에 관한 민법상 공유지분을 가지고 있는데, 원고들은 이 사건 각 토지의 과반수 지분권자임을 이유로 공유물의 관리행위에 관한 민법 제265조에 따라 피고들을 상대로 이 사건 각 건물 철거 및 이 사건 각 토지 인도를 청구함

☞ 원심은, 이 사건 각 건물을 철거하고 위 건물이 위치하는 이 사건 각 토지를 인도받는 것은 집합건물 대지의 관리를 변경하는 행위로서 집합건물법에 따라 관리단집회의 결의 등을 거쳐 관리단이 직접 또는 타인에게 위임하여 업무를 처리할 수 있을 뿐이므로, 원고들이 이 사건 토지의 과반수 지분권자라 하더라도 민법 제265조를 근거로 피고들에 대하여 건물 철거 및 토지와 인도를 구할 수는 없다고 보아, 원고들의 청구를 모두 기각한 제1심판결을 그대로 유지하였음

☞ 대법원은 위와 같은 법리를 실시하면서, ① 원고들과 피고들이 공유하는 이 사건 토지의 사용·수익·관리를 둘러싼 원고들과 피고들 사이의 대지 이용관계에는 공유물에 관한 민법의 일반 법리가 적용되어야 하므로, 그 대지 이용관계에 집합건물법이 적용되어야 한다는 전제에서 민법 제265조에 근거한 원고들의 청구를 받아들이지 않은 원심의 판단은 잘못되었으나, ② 피고들이 적법하게 건축된 건물을 공유하고 있는 상황에서 위 건물을 철거하게 하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 공유물인 대지의 변경에 해당하고, 공유물의 변경은 공유자 전원의 동의가 있어야 하는데, 원고들이 피고들의 동의를 얻었다고 볼 만한 아무런 자료가 없으므로 원고들의 청구를 모두 기각한 원심의 결론은 정당하다고 보아, 원심의 결론을 수긍하고 상고를 모두 기각함

**2024다232523 소유권이전등기말소청구등 (마) 파기환송(일부)**

[소유권이전등기청구권의 소멸시효 완성 후 이루어진 소유권이전등기에 대하여 원인무효임을 이유로 말소를 구할 수 있는지 여부가 문제된 사건]

◇1. 의사표시를 명하는 집행권원의 집행이 반대의무가 이행된 뒤에 의사를 진술할 것인 경우 그 효력이 발생하는 시기(= 집행문을 내어 준 때) 2. 실체관계에 부합하는 등기의 의미 3. 소멸시효 완성으로 소유권이전등기청구권이 소멸한 상태에서 소유권이전등기가 이루어지고 그 시효의 이익을 받는 자가 소송에서 소멸시효 주장까지 한 경우 소유권이전등기가 원인무효 등기인지(적극)◇

1. 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결은 등기신청 의사의 진술을 명하는 것으로서 그 판결이 확정되면 확정 시에 채무자의 의사표시가 있는 것으로 본다(민사집행법 제263조 제1항). 의사표시를 명하는 집행권원의 집행이 채권자의 반대의무와 동시이행관계에 있는 때와 같이 반대의무가 이행된 뒤에 의사를 진술할 것인 경우에는 집행문을 내어 준 때에 그 효력이 생긴다(같은 조 제2항).

2. 등기가 실체관계에 부합한다고 하는 것은 그 등기절차에 어떤 하자가 있다고 하더라도 진실한 권리관계와 합치하는 것, 즉 소유권이전에서 등기이전절차만이 위법하고 그 외의 다른 법률행위는 적법·유효한 상태로 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 경우를 말하고(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다55777 판결, 대법원 2002. 9. 24. 선고 2001다33017 판결 취지 참조), 원인 없이 이루어진 무효의 소유권이전등기라고 하더라도 그 등기가 다른 사정에 의하여 실체관계에 부합하게 되면 유효한 것으로 된다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다81801 판결, 대법원 2022. 9. 29. 선고 2020다293773 판결 등 참조).

3. 소멸시효에서 그 시효기간이 만료되면 소멸시효 중단 등 특별한 사정이 없는 한 권리는 당연히 소멸하는 것이지만 그 시효의 이익을 받는 자가 소송에서 소멸시효의 주장을 하지 아니하면 그 의사에 반하여 재판할 수 없다(대법원 1991. 7. 26. 선고 91다5631 판결 참조). 한편 소멸시효 완성으로 소유권이전등기청구권이 소멸한 상태에서 소유권이전등기가 이루어졌고 그 시효의 이익을 받는 자가 소송에서 이러한 소멸시효의 주장까지 하였다면, 그 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당하므로 말소되어야 한다.

☞ 주택재건축정비사업조합인 피고가 이 사건 부동산 소유자인 원고 1을 상대로 이 사건 부동산 매도청구권을 행사하여 ‘원고 1은 피고로부터 매매대금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 부동산을 인도하라’는 내용의 판결이 확정되었는데, 확정판결에 따른 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성된 이후 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌음. 이에 원고 1은 피고를 상대로 ①

주위적으로 소유권이전등기청구권 소멸시효 완성 또는 이 사건 부동산 매매계약 실효를 이유로 원인무효인 소유권이전등기의 말소를 청구하고, ② 예비적으로 환매청구권 행사에 따른 소유권이전등기청구 또는 매매대금 증액에 따른 금전지급을 청구함

☞ 원심은, 확정판결에 따른 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸되었다고 하더라도, 피고와 원고 1 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립하였고 이에 따라 소유권이전등기절차가 이행된 이상 피고 명의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하므로 원인무효라는 주장은 이유 없고 원고 1의 나머지 주장도 모두 이유 없다고 보아, 그 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각하였음

☞ 대법원은 위와 같은 법리를 실시하면서, ① 피고 명의 소유권이전등기는 피고가 민사집행법 제263조 제2항에 따라 확정판결에서 정한 매매대금을 전액 공탁한 후 마친 것으로 등기절차에 어떠한 하자가 있다고 볼만한 사정이 없으므로 등기절차의 하자를 전제하는 ‘실체관계에 부합하는 등기 법리’가 적용되지 않고, ② 피고의 소유권이전등기청구권은 소멸시효 중단 등 특별한 사정이 없는 한 확정판결 이후 10년의 시효기간이 경과함으로써 당연히 소멸하므로 피고 명의 소유권이전등기에 부합하는 적법·유효한 실체관계가 존재하지 않고, 원고 1이 위 권리의 소멸시효 완성을 주장하며 소유권이전등기의 말소를 구하고 있으므로, 피고 명의 소유권이전등기는 원인무효의 등기에 해당하여 말소되어야 한다고 보아, 이와 달리 판단한 원심 중 원고 1 패소 부분을 파기·환송함