

대법원 2006. 8. 25 선고 2006다16499 판결 [건물명도 등]

재판경과

대법원 2006. 8. 25 선고 2006다16499 판결

서울중앙지방법원 2006. 2. 3 선고 2005나4887 판결

전 문

원고, 상고인 1. A

2. B

3. C

원고(탈퇴) D

원고 D 승계참가인, 상고인 E

피고, 피상고인 F

원심판결 서울중앙지방법원 2006. 2. 3. 선고 2005나4887 판결

판결선고 2006. 8. 25

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고 A, B, C 및 원고 D의 승계참가인이 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 구조상으로는 이용상으로 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 하고, 그 이용상황 내지 이용 형태에 따라 구조상의 독립성 판단의 엄격성에 차이가 있을 수 있으나, 구조상의 독립성은 주로 소유권의 목적이 되는 객체에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 할 필요성 때문에 요구된다고 할 것이므로 구조상의 구분에 의하여 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 없는 경우에는 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없고 (대법원 1993. 3. 9. 선고 92다41214 판결, 1999. 11. 9. 선고 99다46096 판결 등 참조), 위와 같은 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립될 수 없는 것이어서, 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의 목적으로 등기되었다 하더라도 위 등기는 그 자체로 무효라 할 것이다(대법원 1992. 4. 24. 선고 92다3151 판결, 1999. 11. 9. 선고 99다46096 판결 등 참조).

앞서 본 법리 및 기록에 비추어보면, 원심이 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여 이 사건 점포들의 구조 등에 관한 사실들을 인정한 후, 이 사건 점포들 중 157호, 137호를 포함하여 이 사건 상가 1층의 가운데에 위치한 50개의 점포들 사이에는 구분건물의 구조적 독립성을 인정할 아무런 경계시설물이 없고, 이 사건 분양 당시 제122호, 제132호를 포함하여 이 사건 상가 1층의 4면 창가에 위치한 33개 점포들 사이에는 석고보드로 된 칸막이가 설치되어 있었을 뿐이나 이와 같은 석고보드 칸막이는 쉽게 철거되거나 이동할 수 있는 것이어서 이로써 소유권의 목적이 되는 객체에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 하기 어려우므로, 결국 이 사건 점포들은 구분소유의 목적이 될 수

있는 구조상의 독립성을 갖추지 못하였다 할 것이고 이 사건 점포들에 관한 원고들 명의의 소유권이전등기는 모두 무효라고 판단한 조치는 정당하고, 거기에 채증법칙을 위반하여 사실을 오인하거나 구분소유권의 성립에 관한 법리를 오해한 위법 등이 없다.

다만 이 사건의 경우와 같이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행 당시 구분건물로 등기된 건물이 같은 법 제1조의 규정에 부합하지 아니하여 그 건물에 구분소유권이 성립될 수 없는 경우에는 그 등기명의자는 그 건물이 속하는 1동의 건물의 공유자가 될 뿐이므로(같은 법 부칙 제4조) 원고들은 구분소유권자가 아닌 공유자로서 권리를 행사할 수 있는 것이며, 만약 이 사건 건물이 같은 법 부칙(2003. 7. 18. 법 6925호) 제2조의 요건을 갖춘다면 구분건물(구분점포)별로 소유권을 주장할 수 있을 것이다.

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안대희 대법관 김영란 주심 대법관 김황식 대법관 이홍훈