

수원지방법원 2019. 10. 1 선고 2019나55835 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 리더스 담당변호사 이재경

피고, 항소인 C조합

소송대리인 변호사 남승한

변론 종결 2019. 8. 27.

판결 선고 2019. 10. 1.

제 1 심 판결 수원지방법원 평택지원 2019. 1. 16. 선고 2018가단55201 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 제1심판결문 별지1 목록 기재 건물을 철거하여 제1심판결문 별지2 목록 기재 토지 중 155.13㎡를 인도하고, 2018. 3. 14.부터 위 건물의 철거 및 위토지의 인도 완료일까지 매월 각 408,350원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 고치고 제2항과 같이 이법원에서의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결문 중 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고치는 부분]

제1심판결문 제12쪽 제4행 내지 제5행의 '부당이득반환청구 부분의 경우 장래이행의 소에 해당하고, 인도청구의 경우 그 현실적인 집행이 불가능한 점을 고려하여 가집행선고를 하지 아니한다.'를 '부당이득반환청구 부분의 경우 장래이행의 소에 해당하므로 가집행선고를 하지 아니한다.'로 고친다.

2. 추가 판단사항

가. 피고는, 특정 전유부분에 대응하는 특정 대지사용권 내지 대지지분권이 존재한다고 볼 수 없는데, 피고 보유 대지지분권에 관한 경매는 위와 같은 전제에서 이루어진것이므로, 그 경매절차를 통하여 취득한 원고들의 소유권은 무효라는 취지로 주장한다.

살피건대, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따른

'대지사용권'이란 '구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는

권리'로서(집합건물법 제2조 제6호), 대지사용권 내지 대지지분권은 그 개념자체로 각 전유부분과

대응하여 존재하는 것이다. 피고는 E로부터 이 사건 전유부분에 대응하는 대지지분권을 매수하여 보유하고 있었으나, 그 대지지분권을 포함한 이 사건전체토지에는 근저당권이 설정되어 있었고, 그 근저당권에 기하여 임의경매절차가 개시되었으며 원고들은 그 임의경매절차에서 위 대지지분권(이 사건 토지 지분에 관한 공유지분)을 취득하였다. 따라서 피고가 보유하고 있던 대지지분권에 관한 경매절차가 무효라거나 원고들이 취득한 위 대지지분권(이 사건 토지 지분에 관한 공유지분)이 무효라는 취지의 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고는, 피고가 전유부분에 대한 대지지분권을 E로부터 매수한 후 이에 관한 등기를 마친 이후에 이 사건 경매가 개시되었으므로 위 대지지분권에 관한 이 사건 경매는 집합건물법상의 분리처분금지 규정에 저촉되어 무효라는 취지로 주장한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조에 따라 분리처분이 금지되는 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서, 구분소유의 성립을 전제로 하므로, 구분소유가 성립하기 전에는 집합건물의 대지에 관하여 분리처분금지 규정이 적용되지 아니한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다6017 판결 등 참조). 또한, 대지에 관하여 근저당권이 설정된 후 집합건물의 구분소유관계가 성립된 경우에는 집합건물의 성립 이전에 이미 근저당권의 설정이라는 처분행위가 이루어진 것이고, 그 후 근저당권의 실행절차에 따라 경매가 진행되어 매각이 이루어졌다 하더라도 이는 독립된 처분행위라 할 수 없으므로, 이는 집합건물법 제20조에서 금지하고 있는 분리처분에 해당하지 아니한다.

앞서 본 바와 같이, 이 사건 집합건물에 관한 구분소유 성립 이전에 이 사건 전체토지에 관한 근저당권이 설정되었고, 그 후 위 근저당권의 실행에 따라 원고들이 이 사건 토지 지분 등을 취득한 이상 위 근저당권의 설정이나 실행이 분리처분금지 규정에 위반된다 할 수 없고, 따라서 원고들이 취득한 이 사건 토지 지분은 유효하다. 피고가 이 사건 경매가 개시되기 이전에 E로부터 대지지분권을 매수하여 이에 관한 등기를 마쳤다고 하더라도, 그 대지지분권에 관하여 설정되어 있던 근저당권이 유효한 이상 피고로서는 위 근저당권 실행절차에 따라 이 사건 토지 지분을 취득한 원고들에게 더 이상 대지지분권을 주장할 수는 없는 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 피고는, 피고가 구분건물과 그에 관한 대지지분권을 소유하고 있던 중 이 사건경매로 인하여

대지지분권을 상실하게 된 것이므로 피고는 법정지상권을 취득한다는 취지로 주장한다.

그러나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 근저당권 설정 당시에 이 사건 전체토지 지상에 이 사건 집합건물이 존재하지 아니하였으므로, 피고는 법정지상권 또는 관습법상법정지상권을 취득할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 피고는, 피고가 E로부터 이 사건 전유부분을 매수할 당시 위 전유부분에 관한 대지지분권도 함께 매수하였고, 그 매수대금 역시 대지지분권을 포함하여 산정되었으므로, 피고가 원고들에게 지급하여야 하는 임료가 과다하다는 취지로 주장한다.

그러나, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 전유부분을 소유함으로써 이 사건전체토지 중 위 전유부분의 대지지분권에 해당하는 부분을 점유함에도 그 점유에 관한 아무런 권원이 없는 이상, 피고는 위 대지지분권자(이 사건 토지 지분권자)인 원고들에 게 위 토지 점유로 인한 이득 및 그로 인한 원고들의 손해를 부당이득으로 반환하여야하는 것이고, 피고가 E로부터 위 대지지분권을 매수하였다고 하더라도 이는 위 부당이 득액을 산정하는 데에 고려될 사항이라 할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 제1심판결의 주문 제1의 가항에 대하여 가집행을 선고하기로 하여, 1) 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염우영, 판사 김종현, 판사 문유진

1) 가집행선고는 당사자의 신청 유무에 관계없이 법원이 직권으로 판단할 사항으로 처분권주의를 근거로 하는 민사소송법 제415조의 적용을 받지 아니하므로, 가집행선고가 불지 아니한 제1심판결에 대하여 피고만이 항소한 이 사건에서 이 법원이 가집행선고를 불인다고 하더라도 불이익변경금지의 원칙에 위배된다고 할 수 없다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다42141 판결 등참조).