

대법원 2024. 5. 30 선고 2024다206654 판결 [소유권말소등기]

재판경과

대법원 2024. 5. 30 선고 2024다206654 판결

인천지방법원 2023. 12. 13 선고 2022나64764 판결

전문

원고(선정당사자), 피상고인

A

소송대리인 법무법인 아이엠

담당변호사 윤세라, 임동규, 임동호, 장명지

피고(선정당사자), 상고인

1. C

피고, 상고인 2. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태승 담당변호사 홍인섭

판결 선고 2024. 5. 30.

원심판결 인천지방법원 2023. 12. 13. 선고 2022나64764 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원에 환송한다.

N

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은 아래와 같은 사정을 들어 이 사건 지하실이 지상 세대 구분소유자들인 원고들 전원의 공용에 제공되는 공용부분으로서 구분소유의 목적이 될 수 없다고 판단하였다.

가. 이 사건 집합건물의 신축에 관한 건축심의위원회 의결조서에 이 사건 지하실은 세대수로 산입되지 않았다.

나. 이 사건 집합건물 신축 당시 건축법령에 따라 이 사건 지하층의 설치가 요구되었고, 이 사건 집합건물을 신축한 피고 D이 이 사건 지하실을 별개의 주거용 건물로 건축한 사정을 찾을 수 없다.

다. 이 사건 토지에 건축된 다른 연립주택인 Q동의 지하층에 관하여도 이 사건 지하실과 마찬가지로 용도가 연립주택으로 표기된 집합건축물대장(전유부)이 존재하고, 등기부상 전유부분 등기가 되어 있으나, 관할 행정청에서 위 지하층을 ‘위반건축물’로 등재하였다.

라. 이 사건 지하실을 전유부분으로 사용할 수 있는 수도 등 시설이 되어 있지 않고, 현재까지 폐기물이 방치되어 있거나 물이 차있는 등 전유부분으로 사용되었다고 볼 수 없다.

2. 이 법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 기록에 의하면 아래와 같은 사정을 알 수 있다.

1) 이 사건 지하실은 신축 당시 가옥대장에 지하 1층의 연립주택 36평 3흡으로 등재되었고, 이후 집합건물대장상 지하 1층의 전유부분 120㎡인 연립주택으로 등재되어 있으며, 집합건물 등기부상 전유부분 120㎡인 지하실로 등재되어 있다. 이 사건 지하실은 이 사건 집합건물의 지하층 전체로서 1층 전체와 같은 면적이고, 이 사건 집합건물의 다른 주택부분 등과 구조상으로나 이용상 독립되어 있으며, 별도의 출입구가 존재한다.

2) 이 사건 지하실에 이 사건 집합건물 전체에 필요한 보일러, 물탱크, 기계실 등의 시설이 있음을 인정할 자료가 없다.

3) 이 사건 지하실에 관한 소유권보존등기는 이 사건 집합건물 BB호에 관한 소유권보존등기가 마쳐진 1981. 9. 10.로부터 얼마 지나지 않은 1981. 12. 30. 이루어졌고, 같은 날 이 사건 지하실과 이 사건 토지의 분할 전 토지 일부 공유지분에 관하여 근저당권이 설정되었으며, 위 근저당권의 실행으로 1983. 3. 2. F가 이 사건 지하실과 위 토지 공유지분을 경락받아 함께 소유하게 되었고, 1986. 8. 13.경 환지확정과 그에 따른 1992. 3. 23.경 명의신탁해지를 원인으로 한 지분이전등기 절차를 거쳐 F는 현재와 같은 이 사건 토지에 관한 공유지분을 소유하기에 이르렀다. 즉 이 사건 지하실은 처음부터 지상 전유부분과 별개의 건물로서 등기되었고, 그에 상응하는 대지 소유권도 별도로 유보되어 함께 양도되었던 것으로 보인다.

4) 이 사건 집합건물의 지상 연립주택 소유자들이 이 사건 지하실의 등기부상 소유자를 배제한 채 공동으로 이 사건 지하실을 사용하거나 관리하였음을 인정할 자료가 없다.

나. 사정이 이와 같다면, 이 사건 지하실은 이 사건 집합건물을 신축할 당시 건축법규에 따라 의무적으로 설치한 것이라 하더라도 그 구조상으로나 이용상으로도 이 사건 집합건물의 지상 연립주택 등과는 독립된 것으로서 이와 분리하여 구분소유의 대상이 될 수 있다고 볼 여지가 크다(대법원 1984. 2. 14. 선고 82다카1014 판결, 대법원 1995. 12. 26. 선고 94다44675 판결 등 참조).

다. 그럼에도 불구하고, 원심은 판시와 같은 사정만으로 이 사건 지하실이 지상 세대 구분소유자들 전원의 공용에 제공되는 공용부분으로서 구분소유의 목적이 될 수 없다고 판단하였다. 원심의 이러한 조치에는 집합건물의 구분소유권과 공용부분에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

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

재판장 대법관 권영준, 주 심 대법관 이동원, 대법관 김상환, 대법관 신숙희
별지