

인천지방법원 2016. 11. 18 선고 2014가단243059 판결 [소유권이전등기말소 등 청구]

전 문

원고A(변경 전 이름: B)

피고1. C

2. D

변론 종결 2016. 11. 11.

판결 선고 2016. 11. 18.

주 문

1. 인천 남구 E대 225.8m²에 관하여, F에게,
가. 피고 C은 인천지방법원 2009. 12. 7. 접수 제119139호로 마친 소유권이전등기의,
나. 피고 D은 인천지방법원 2010. 12. 3. 접수 제106243호로 마친 근저당권설정등기의
각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 주문 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에는 1977. 7. 20. 사용승인된 지하 1층 13.22㎡, 지상 1층 72.86㎡, 지상 2층 11.6㎡의 연와조 세멘와즘 2층 주택(이하 '종전건물'이라 한다)이 존재하였는데, 1992. 7. 23. 이 사건 토지와 종전 건물에 관하여 F 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 그 후 F은 이 사건 토지에서 종전건물을 철거하고, 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였는데, 이 사건 건물에 관한 신축 경과는 다음과 같다. 즉 F이 1992.경 건축허가신청을 하면서 이 사건 건물의 용도를 다세대주택으로 하였고, 1992. 12. 30. 인천 남구청장으로부터 건축허가를 받았다. 그 후 1993. 4. 2. 착공신고를 하였으며, 인천 남구청으로부터 1993. 4. 9. 1차 중간검사를 받았고, 1993. 6. 7. 2차 중간검사를 신청하면서 신청건축물의 동별 개요에 '주용도 다세대주택, 세대수 10세대, 지하1층부터 지상 4층까지 각 바닥면적 89.64㎡, 각 2세대'라고 기재하였다. 1993. 6. 8. 2차 중간검사 당시 작성된 공사감리보고서에는 그때까지 50%의 공정이 진행된 것으로 기재되어 있다.

다. F이 이 사건 토지를 담보로 주식회사 인천저축은행(이하 '인천저축은행'이라 한다)으로부터 대출을 받기 위하여 1994. 4. 9. 실시한 위 토지에 관한 감정평가서에는 위 토지 지상의 현존건물의 현황을 표시한 약식도면 및 사진과 함께 '철근콘크리트 슬래브지붕 4층(다세대 주택), 지하 포함하여 10세대 거주하게 되어 있음, 1 내지 4층 및 지하 약 94.9㎡, 각호당 방 2, 거실 겸 방 1, 주방 1, 화장실 1'라는 취지로 기재되어 있다.

라. F은 1994. 4. 13. 인천저축은행에게 이 사건 토지에 관한 근저당권 및 지상권(이하 각 '이 사건 근저당권', '이 사건 지상권'이라 한다)을 설정해 주었고, 인천저축은행의 경매신청으로 이 사건 토지에 관하여 인천지방법원 G로 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)가 진행되어, 피고 C이 위 경매절차에서 이 사건 토지를 매수하여 2009. 12. 7. 위 피고 명의로 주문 제1의 가항 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐졌다.

마. 원고는 2010. 4. 13. F으로부터 이 사건 건물을 매매대금 330,000,000원으로 정하여

매수하였고, 2010. 10. 28. 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

바. 피고 C은 2010. 12. 3. 피고 D에게 이 사건 토지에 관하여 주문 제1의 나.항 기재 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)을 마쳐주었다.

2. 판단

위 인정사실에 의하면, F이 이 사건 건물에 관하여 건축허가를 받은 1992. 12. 30. 이전 구분행위가 있었고, 위 감정평가서 작성일인 1994. 4. 9.경 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추었다 할 것이므로 이 사건 건물에 관하여 구분소유권이 성립한다 할 것이다. 이와 같이 이 사건 건물에 관하여 1994. 4. 9.경 구분소유권이 성립한 이상, 그 후 F이 1994. 4. 13. 인천저축은행과 체결한 이 사건 토지에 관한 근저당권 및 지상권설정계약은 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 금지한 집합건물법 제20조에 위배되어 무효이고, 위 무효인 근저당권에 기초하여 이루어진 피고 C 명의의 이 사건 소유권이전등기 및 그를 기초로 한 피고 D 명의의 이 사건 근저당권설정등기도 무효라 할 것이다. 따라서 이 사건 토지의 소유권은 이 사건 건물의 건축자인 F에게 남아 있었다고 할 것이다.

그리고 이 사건에서 F이 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 하여 주기로 하는 취지의 화해권고결정이 확정되었으므로, F을 대위하는 원고에게 피고 C은 이 사건 소유권이전등기를, 피고 D은 이 사건 근저당권설정등기를 각 말소하여 줄 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

판사장두봉

별지