

수원지방법원 안산지원 2020. 5. 14 선고 2019가합1210, 2019가합1241(병합),

2019가합1258(병합), 2020가합15(병합) 판결

[근저당권설정등기말소 · 근저당권설정등기말소 · 근저당권설정등기말소 · 근저당권설정등기말소]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2020. 4. 23.

판결 선고 2020. 5. 14.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자)에게 안산시 상록구 C 대 3,914.1㎡(이하 '이 사건 토지'라고한다) 중 별지 제2 목록 기재 각 지분에 관하여, 수원지방법원 안산지원 2003. 12. 31.접수 제164809호로 마친 근저당권설정등기의, 같은 법원 2003. 12. 31. 접수 제164810호로 마친 근저당권설정등기의, 같은 법원 2004. 1. 20. 접수 제5622호로 마친 근저당권설정등기의, 같은 법원 2004. 1. 20. 접수

제5623호로 마친 근저당권설정등기(이하'이 사건 각 근저당권설정등기'라고 한다)의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 주장 및 판단

가. 원고(선정당사자) 주장의 요지

이 사건 각 근저당권설정등기는 집합건물의 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 처분행위에 따른 것으로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제20조에 위반되어 무효이므로 말소되어야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적 · 물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물 부분이 구조상 · 이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐아니라 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물 부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 하고, 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 그 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다.

구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있으나, 그 구조와 형태 등이 건축허가의 내용과 사회통념상동일하다고 인정될 정도로 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적 · 물리적으로 완성되어야 그 시점에 구분소유가 성립한다.

한편 집합건물법 제20조 제2항에 의하면 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는데, 위 규정에 의하여 분리처분이 금지되는 '대지사용권'은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리이므로 구분소유의 성립을 전제로 하며, 구분소유자가 아닌 자가 구분소유 성립전부터 전유부분의 소유와 무관하게 집합건물의 대지로 된 토지에 대하여 가지고 있는 권리는 집합건물법 제20조에 규정된 분리처분금지의 제한을 받지 아니한다(대법원2017. 10. 26. 선고 2015다235438, 235445 판결 등).

2) 이 사건에의 적용

갑 제4, 5호증의 각 기재만으로는 이 사건 각 근저당권설정등기가 각 경료되기전에 이 사건 토지 위에 1동의 건물 및 구분행위에 상응하는 각 구분건물이 객관적 · 물리적으로 완성되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2. 결론

그렇다면 원고(선정당사자)의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최철민, 판사 조민혁, 판사 이지영

별지1

선정자 명단

1. A(선정당사자)
2. D
3. E
4. F
5. G
6. H
7. I
8. J
9. K
10. L
11. M
12. N
13. O
14. P
15. Q
16. R
17. S
18. T
19. U

20. V

21. W

22. X

23. Y

24. Z

25. BA

26. BB

27. 주식회사 BC

28. BD

29. BE

30. 주식회사 BF

31. BG

32. BH

33. BI

34. BJ

35. BK

36. BL

37. BM

38. BN

39. BO

40. BP

41. BQ

42. BR

43. BS

44. BT

45. BU

끝.

별지2

번호	집합건물 구분	대지권의 비율	소유권자
1		3914.1 분의 11.99	
2		3914.1 분의 12.93	
3		3914.1 분의 8.43	
4		3914.1 분의 8.95	
5		3914.1 분의 7.27	
6		3914.1 분의 7.27	
7		3914.1 분의 8.43	
8		3914.1 분의 8.43	
9		3914.1 분의 8.43	
10		3914.1 분의 8.43	
11		3914.1 분의 7.83	
12		3914.1 분의 7.27	
13		3914.1 분의 5.63	
14		3914.1 분의 7.27	
15		3914.1 분의 7.27	
16		3914.1 분의 8.43	
17		3914.1 분의 8.43	
18		3914.1 분의 7.83	
19		3914.1 분의 7.27	
20		3914.1 분의 7.27	
21		3914.1 분의 8.43	
22		3914.1 분의 8.43	
23		3914.1 분의 8.43	
24		3914.1 분의 8.95	
25		3914.1 분의 7.27	
26		3914.1 분의 7.83	
27		3914.1 분의 7.27	
28		3914.1 분의 8.43	
29		3914.1 분의 8.43	
30		3914.1 분의 8.43	
31		3914.1 분의 8.48	
32		3914.1 분의 7.27	
33		3914.1 분의 7.27	
34		3914.1 분의 8.43	
35		3914.1 분의 8.43	
36		3914.1 분의 8.43	
37		3914.1 분의 7.83	
38		3914.1 분의 5.78	
39		3914.1 분의 7.27	
40		3914.1 분의 8.43	
41		3914.1 분의 8.43	
42		3914.1 분의 8.43	
43		3914.1 분의 7.83	
44		3914.1 분의 7.75	
45		3914.1 분의 8.24	
46		3914.1 분의 7.27	
47		914.1 분의 16.86	