

부산지방법원 2024. 3. 7 선고 2023나47220(본소), 2023나47237(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 지상 구분건물매수청구 등]

재판경과

부산지방법원 2024. 3. 7 선고 2023나47220(본소), 2023나47237(반소) 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 9 선고 2020가단9727 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인

주식회사 A

피고, 항소인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F
6. G
7. H
8. J

9. L

10. M

11. N

12. O

13. P

14. Q

15. R

16. S

피고 1 내지 16의 소송대리인 변호사 정창환

피고(반소원고), 항소인

17. K

변 론 종 결 2024. 2. 22.

판 결 선 고 2024. 3. 7.

제1 심판결 부산지방법원 동부지원 2023. 2. 9. 선고 2020가단9727(본소),

2022가단6357(반소) 판결

주 문

1. 피고들 및 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 피고(반소원고)의 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구를 기각한다.
3. 항소제기 이후의 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고들 사이에 생긴 부분은 피고들이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) K와 피고들은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게, 별지 [표1] 가.항 기재 각 해당 전유부분을 철거하고, 별지 [표2] 다. 항 기재 각 해당 금액과 이에 대하여 2022. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2022. 9. 17.부터 각 해당 전유부분의 철거일까지 연 별지 [표2] 다. 항 기재 금원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 부산 기장군 T 대 616.2㎡를 인도하라.

나. 반소

1) 주위적 반소청구

원고는 피고 K로부터 별지 [표1] 순번 11 기재 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 건물을 인도받음과 동시에 피고 K에게 63,200,000원을 지급하라1).

2) 예비적 반소청구

원고는 피고 K에게 별지 [표1] 순번 11 기재 건물의 대지권인 부산 기장군 T 대 616.2㎡ 중 21.039/616.2 지분에 관하여 부산지방법원 동부지원 2007. 2. 21. 접수 제14669호 소유권이전청구권가등기의 명의신탁 무효 및 피고 K의 진정명의회복을 원인으로 한 같은 법원 2020. 1. 17. 접수 제6532호 가등기에 기한 소유권이전본등기의 말소절차에 승낙의 의사표시를 하라(피고 K는 이 법원에서 예비적 반소청구를 추가하였다).

2. 항소취지

피고 K: 제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 청구취지 나.항의 1) 기재와 같다.

나머지 피고들: 제1심 판결을 취소한다. 원고의 나머지 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결을 아래와 같이 일부 고쳐쓰고, 피고들이 이 법원에서 추가한 주장에 관하여 제2, 3항과 같은 판단을 추가하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

【고쳐 쓰는 부분】

- 제5면 16행, 17행, 18행 중 “나머지 피고들:” 부분을 각 삭제한다.
- 제7면 4행의 각주 1)을 삭제한다.
- 제7면 14행부터 15행까지의 “을바 제2 내지 4호증, 을자 제1 내지 4호증, 을차 제1호증의 1, 을차 제2호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 아래 사실을 인정할 수 있다.”를 “을가 제4호증, 을바 제2 내지 4호증, 을자 제1 내지 4호증, 을차 제1호증의 1, 을차 제2호증의 1, 을차 제7호증의 2의 각 기재와 영상에 변론 전체의 취지를 더하면 아래 사실을 인정할 수 있다.”로 고친다.
- 제10면 2행부터 4행까지의 “위 토지가 AB 등에게 이전될 당시 위 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하였다는 것을 전제로 한 피고들의 주장은 받아들이지 않는다.”를 “위 토지가 AB 등에게 이전될 당시 위 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하였다는 것을 전제로 한 피고들의 주장은 받아들이지 않는다(피고들은 2004. 8.경 위 건물이 이미 사회통념상 독립한 건물로서의 구조와 형태를 갖추었다고 주장하므로 살피건대, 을가 제1, 2호증, 을바 제4호증의 1, 을 자제4호증의 각 기재와 영상에 의하면 2004. 8.경 위 건물의 골조공사가 어느 정도 진행된 사실을 인정할 수 있기는 하나, 위 인정사실만으로 그 당시 골조, 지붕, 벽체 등의 시공을 완료하여 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있을 정도의 구조와 형태를 모두 갖추고 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).”로 고친다.

2. 추가 주장에 관한 판단

가. 피고들의 주장

1) 피고들의 주장

이 사건 토지의 소유권이 AB과 AC에게 이전된 2004. 9. 6. 당시 X는 이미 이 사건 건물 전유부분의 구분소유자로서 이 사건 토지에 대한 대지사용권을 취득한 상황이었다. 그럼에도 X는 이 사건 건물의

전유부분과 분리하여 이 사건 토지의 소유권을 AB과 AC에게 이전하였는바, 이는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조에 위반하여 무효이다. 따라서 이 사건 토지에 관한 AB과 AC 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 하고, 원고 명의의 소유권이전등기 역시 원인무효인 소유권이전등기에 기초한 것으로서 말소되어야 하는바, 원고는 이 사건 건물의 철거를 구할 수 있는 토지의 소유자라고 할 수 없다.

2) 피고 K를 제외한 나머지 피고들의 주장

원고는 이 사건 건물의 존재, 대지사용권의 부재 등 권리관계를 잘 알면서 이 사건 토지를 취득하였을 뿐만 아니라 이미 완공된 지하 1층, 지상 8층의 집합건물을 철거하는 것은 사회경제적으로 막대한 손실을 가져오므로, 원고의 이 사건 건물 철거 청구는 권리남용에 해당한다.

3) 피고 K의 주장

원고와 피고 K는 이 사건 건물의 지료에 관하여 합의한 사실이 없고 지료에 관한 판결이 확정된 사실도 없으므로, 원고는 이 사건 건물의 철거를 구할 수 없다.

나. 집합건물법 위반에 관한 판단

1) 집합건물법 제20조에 따라 분리처분이 금지되는 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서, 구분소유의 성립을 전제로 한다. 따라서 구분소유가 성립하기 전에는 집합건물의 대지에 관하여 분리처분금지 규정이 적용되지 않는다. 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질을 변경하지 않고 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 법률행위로서, 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 충분하다. 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있다. 그러나 구조와 형태 등이 1동의 건물로서 완성되고 구분행위에

상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되어야 그 시점에 구분소유가 성립한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결 등 참조).

2) 을가 제3호증, 을바 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 건축허가신청 당시부터 장래 오피스텔, 즉 구분건물로 신축하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되어 있었던 것으로 보인다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 X가 AB과 AC에게 이 사건 토지의 소유권을 이전할 당시 이 사건 건물의 구조와 형태 등이 건축허가의 내용과 사회통념상 동일하다고 인정되는 정도로 건물이 축조된 상태에 있었다고 인정하기는 어려우므로, 위 소유권 이전 당시 이 사건 건물이 객관적·물리적 측면에서 구조와 형태 등이 1동의 건물과 구분행위에 상응하는 구분건물로서 완성되지 아니하여 구분소유가 성립하였다고 볼 수는 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 권리남용에 관한 판단

1) 권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 이때 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보이는 객관적인 사정들을 모아서 추인할 수 있으며, 이와 같이 권리의 행사에 해당하는 외관을 지닌 어떠한 행위가 권리남용이 되는가는 권리남용 제도의 취지 및 그 근간이 되는 동시대 객관적인 사회질서의 토대하에서 개별적이고 구체적인 상황을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2021. 10. 14. 선고 2021다242154 판결 등 참조).

2) 피고들이 제출한 증거만으로는 원고의 이 사건 청구가 오로지 피고들에게 고통을 주고 손해를 입히기 위한 것일 뿐 원고에게 이익이 없다거나 사회질서에 위반되는 청구라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 기타 주장에 관한 판단

1) 민법 제366조 단서의 규정에 의하여 법정지상권의 경우 그 지료는 당사자의 협의나 법원에 의하여 결정하도록 되어 있는데, 당사자 사이에 지료에 관한 협의가 있었다거나 법원에 의하여 지료가 결정되었다는 아무런 입증이 없고 법정지상권에 관한 지료가 결정된 바 없다면, 법정지상권자가 지료를 지급하지 않았다고 하더라도 지료 지급을 지체한 것으로는 볼 수 없으므로 법정지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 하는 토지소유자의 지상권 소멸청구는 이유가 없다(대법원 1996. 4. 26. 선고 95다52864 판결 등 참조).

2) 이 사건 건물에 관한 피고들의 법정지상권이 성립하지 않음은 앞서 살펴본 바와 같고, 원고가 법정지상권의 소멸을 이유로 이 사건 건물의 철거를 구하고 있지도 아니하므로, 이와 다른 전제에 선 피고 K의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 피고 K의 예비적 반소청구에 관한 판단

가. 피고 K의 주장

주식회사 AK(이하 ‘AK’라 한다)는 피고 K에게 이 사건 토지 중 21.039/616.2 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

그런데 원고는 이 사건 토지의 매매대금 및 공사비용을 담보하기 위하여 형식적으로 이 사건 토지에 관한 AK 명의의 소유권이전등기를, BQ 명의의 소유권이전청구권가등기를 각 마친 다음, BQ으로부터 위 소유권이전청구권을 양수하는 방법으로 소유권이전청구권가등기에 관한 이전등기를 마쳤다. 즉 위 각 가등기는 명의신탁에 기한 원인무효의 등기이고, 이에 기초한 원고 명의의 본등기는 말소되어야 한다.

따라서 원고는 이 사건 토지의 소유권자라고 할 수 없고, 위 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 소유권을 취득한 피고 K에 대하여 위 가등기 및 본등기에 대한 말소등기에 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 판단

을차 제5호증, 을차 제7호증의 1, 을차 제8호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면,

AK는 2007. 2. 21. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 BQ에게 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 사실, 원고는 2012. 5. 14. BQ으로부터 위 소유권이전청구권을 양수하고, 같은 날 소유권이전청구권가등기에 관한 이전등기를 마친 사실, 피고 K는 AK를 상대로 부산지방법원 동부지원 2019가단2072호로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구의 소를 제기하였는데, 위 소송과정에서 2019. 9. 19. “피고(AK)는 원고(피고 K)에게 이 사건 토지 중 21.039/616.2 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다.”는 내용의 조정이 성립한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 AK를 상대로 이 법원 2012가단44040호로 위 소유권이전등기가등기에 기한 본등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하여 2013. 1. 8. 승소판결을 선고받고, 위 판결이 2013. 2. 5. 확정된 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 피고 K가 제출한 증거만으로는 위 각 가등기가 이 사건 토지의 매매대금 및 공사비용을 담보하기 위하여 형식적으로 마쳐진 것이라거나 원고와 AK 또는 BQ 사이에 명의신탁 약정이 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 K의 예비적 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하고, 피고 K가 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최윤성, 판사 양소영, 판사 김혜림

별지

1) 주위적 반소청구취지는 2024. 1. 10.자 청구취지변경신청서상 ‘별지 [표1] 순번 11 기재 건물에 관하여, 피고 K는 원고로부터매매대금 63,200,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도한다.’로 기재되어 있으나, 제1심에서의 반소청구취지 등을 고려하여 위와 같이 선택한다.