

인천지방법원 2023. 1. 10 선고 2021가단276248(본소), 2022가단259165(반소) 판결
[건물인도 · 부당이득금반환]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 25 선고 2023나54160(본소), 2023나54177(반소) 판결

인천지방법원 2023. 1. 10 선고 2021가단276248 판결

전문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 고용훈

소송복대리인 변호사 박대한, 김준기

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 논현

담당변호사 조철웅

변론종결 2022. 11. 29.

판결선고 2023. 1. 10.

주문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 2,445만 원 및 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 인천 남동구 C에 있는 D빌라라는 명칭의 집합건물인 다세대주택 중 E동(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 각 층당 2세대로 구성되어 있는데, 등기부상 지하 1층 부분은 제지층 F호와 제지층 G호(별지 목록 기재 부동산으로서, 이하 '이 사건 주택'이라 한다)로 구분등기가 이루어져 있다.

나. 이 사건 건물의 지하 1층 각 세대에 관한 집합건축물대장의 건축물현황도에는 등기부상 제지층 F호에 해당하는 H호(이하 '이 사건 H호 주택'이라 한다)와 이 사건 주택에 해당하는 I호가 각각 등재되어 있으나, 위 건축물대장의 현황도 표시와 달리 이 사건 H호 주택의 출입문에는 I호 표지가, 이 사건 주택의 출입문에는 H호 표지가 각 부착되어 있다.

다. 이 사건 주택에 관한 등기부에는 J가 2018. 12. 27. K으로부터 매매를 원인으로 소유권을, 주식회사 L이 2019. 12. 27. 근저당권을 취득한 것으로 등기가 마쳐져 있고, 이 사건 H호 주택에

관한 등기부에는 M가 2014. 4. 29. N로부터 매매를 원인으로 소유권을 취득한 것으로 등기가 마쳐져 있다.

라. 주식회사 L의 신청으로 이 사건 주택에 관하여 2020. 3. 31. 인천지방법원 O로 임의경매절차(이하 ‘이 사건 경매’라 한다)가 개시되었다.

마. 원고는 2021. 7. 29. 이 사건 경매에서 이 사건 주택을 매수하여 매각대금을 납부한 후 2021. 8. 4. 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2, 4, 7호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 주택에 관한 등기부가 표상하는 부동산은 출입문에 I호로 표시된 이 사건 H호 주택이라고 주장한다.

건물에 관한 등기가 당해 건물의 객관적, 물리적 현황을 공시하는 등기로서의 효력이 있는 것인지의 여부는, 등기부에 표시된 소재, 지번, 종류, 구조와 면적 등이 실제건물과 사회통념상 동일성이 인정될 정도로 합치하는지의 여부에 따라 결정하여야 한다(대법원 2015. 3. 26. 선고 2014다13082 판결 참조). 그런데 집합건물의 등기부에는 집합건축물대장상의 건축물현황도와 같이 해당 건물의 현황을 확인할 수 있는 도면 등이 첨부되지 않으므로, 집합건물의 등기부를 통해 표상되는 물권의 내용은 대장의 기재를 기초로 판단하여야 하고, 부동산의 표시에 관한 사항은 등기부가 아닌 대장이 일차적으로 공시하도록 되어 있으므로, 이 사건 주택에 관한 등기부는 위 등기부에 기재된 주택의 면적 및 호실 등과 일치하는 집합건축물대장상의 I호(현황상 H호)를 표상하는 등기라고 봄이 타당하다(갑 제2, 3호증, 을 제1, 2, 4, 7호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 H호 주택과 이 사건 주택은 그 차이가 크지는 않으나 면적이 다르고 내부의 구조 또한 일부 상이한 사실을 알 수 있다).

2) 갑 제1, 4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 경매에서도 매각물건명세서

등을 통해 이 사건 주택에 관한 공부와 현황의 불일치, 즉 매각대상은 공부상 I호인 이 사건 주택이나 출입문에는 H호로 표시되어 있다는 점이 명시된 사실이 인정된다. 따라서 원고는 매각대금을 완납하고 이 사건 경매의 목적물인 이 사건 주택을 매수한 후 해당 주택을 표상하는 등기부에 소유권이전등기를 마쳤으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 주택의 소유권을 취득하였다고 판단된다.

3) 이에 대해 피고는 ‘이 사건 건물은 공부와 현황이 일치하지 않은 상태에서 그 현황에 따라 사실상의 권리관계가 형성되었는데, 원고는 이를 잘 알고 있으면서도 장기간 방치되어 수선이 필요한 이 사건 H호 주택을 저렴한 가격에 매수한 후 공부에 따른 권리관계를 주장하며 이 사건 건물에 관하여 장기간에 걸쳐 형성된 법적 안정성을 침해하였으므로, 이 사건 소송은 권리남용에 해당한다’는 취지로 주장한다.

그러나 원고의 청구가 이 사건 주택을 포함한 건물에 관한 사실상의 이용관계와 일치하지 않는다는 점만으로 이를 권리의 남용으로 볼 수 없고, 한편 피고가 제출한 증거들만으로는 피고를 상대로 이 사건 주택의 인도를 구하는 원고의 권리행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없다거나 객관적으로 사회질서에 위반된다고도 보기 어렵다.

4) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 반소청구에 관한 판단

피고는 예비적으로 ‘2015년경부터 현황상 H호인 이 사건 주택을 점유하면서 도배, 장판 등의 공사비로 110만 원, 베란다, 거실 등 공사비로 800만 원, 침수로 인한 화장실 등의 공사비로 700만 원, 정화조 배관 및 보일러 교체 등의 공사비로 835만 원의 유익비를 각각 지출하였으므로, 원고는 선의의 점유자인 피고에게 유익비 합계 2,445만 원 상당액을 상환하여야 한다’라고 주장한다.

민법 제203조 제2항은 “점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 금액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.”라고 규정한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 주택에 관하여 그

주장과 같은 액수의 유익비를 지출한 사실을 인정하기 부족하고, 유익비의 지출로써 이 사건 주택에 관한 가액의 증가가 현존하였는지 여부나 현존하는 가액 증가의 규모를 확인하기도 어렵다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 성준규

별지