

서울중앙지방법원 2020. 6. 11 선고 2019가단5273431 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A 관리단

소송대리인 법무법인 원일

담당변호사 신범수

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 박근수, 박혜선, 이은형

변 론 종 결 2020. 5. 14.

판 결 선 고 2020. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, (1) 피고 B는 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 기재 대지를 인도하고, 2019. 3. 16.부터 별지 목록 기재 대지의 인도 완료일까지 월 1,266,497원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, (2) 피고 B, C은 연대하여 32,591,189원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, (3) 피고 D, E은 별지 목록 기재 건물에서 퇴거하라.

이 유

1. 사안의 개요 및 쟁점의 정리

가. 기초사실

- 1) 피고 D은 2009 4. 29. 집합건물인 서울 중구 F, G 지상 A 상가(이하 '이 사건 상가') 중 별지 도면 ㉠부분 토지(이하 '이 사건 ㉠부분 토지') 지상에 건축된 별지 목록 기재 전유부분인 1층 H호에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 위 H호는 2011. 4. 1. 피고 C에게 소유권이 이전되었다가, 2016. 11. 30. 피고 D의 배우자인 피고 B가 그 중 1/10 지분에 관한 소유권이전등기를 마치고 이어서 2019. 3. 18. 나머지 9/10 지분을 취득하여 현재 단독으로 소유하고 있다.
- 2) 피고 C은 커피숍 운영 위해 2011. 9. 이 사건 상가 관리단인 원고로부터 ㉡부분 토지를 추가로 임차하여 위 ㉡ ㉠ 부분 토지 지상에 건물을 신축하여 피고 B와 동업으로 'I'라는 커피숍을 운영하였다.
- 3) 그런데 위 ㉡부분에 관한 임대차기간이 만료하자, 원고는 2016. 12. 26. 임대차계약 종료를 이유로 ㉡부분 토지 지상 건물의 철거와 ㉡부분 토지 인도를 구하는 선행소송 제기하였다(이 법원 2016가단5310285). 위 소송에서 승소한 원고는 그 판결에 기한 강제집행을 통해 위 ㉡부분 토지 지상 건물 부분을 철거하고, 위 ㉡부분 토지를 인도받았다. 그 후 피고 B 등은 현재 남은 이 사건 ㉠부분 토지 지상 남은 건물을 보수하여 커피숍을 운영하고 있다.
- 4) 그러자 원고는 위 ㉠부분 토지가 이 사건 상가의 공용부분이라고 주장하며 위 ㉠부분 토지 지상

건물인 H호의 철거와 ㉠부분 토지의 인도 등을 구하는 이 사건 소를 다시 제기하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자의 주장 및 쟁점의 정리

1) 원고의 청구원인

이 사건 ㉠부분 토지는 집합건물인 이 사건 상가의 구분소유자 전원의 이용에 제공된 공용부분으로서 피고들이 이를 배타적으로 점유사용할 권원이 없으므로, 상가 관리단인 원고에게 ㉠부분 지상 건물인 H호의 소유자인 피고 B는 위 H호를 철거하고 그 지상 ㉠부분 토지를 인도하고, 피고 C와 함께 그 점유기간 동안 위 토지의 점유사용으로 인한 청구취지 기재 부당이득을 반환할 의무가 있고, 피고 D, E은 위 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

2) 피고의 항변

가) 이 사건 ㉠부분 토지는 이 사건 상가의 공용부분이 아니라 전유부분인 H호의 부지이고, 원고 B는 H호의 구분소유자로서 대지사용권에 따라 적법하게 위 토지를 점유사용하고 있을 뿐이다.

나) 설령 원고에게 위 토지의 인도나 건물 철거를 구할 어떤 권리가 있다고 하더라도, 원고가 선행소송에서 이 사건 ㉠부분 토지에 관한 권리 주장을 하지 않다가 ㉡부분 토지의 인도와 지상 건물의 철거 집행까지 마친 다음 다시 남은 이 사건 ㉠부분 지상 건물의 철거와 대지 인도를 구하는 것은 구하는 것은, 원고 대표자의 피고들에 대한 악의적인 감정에 터잡아 오로지 피고들에게 손해를 줄 목적으로 제기된 것으로서, 이 사건 소송은 신의성실의 원칙에 반하여 권리를 남용한 것이다.

2. 판단

이 사건의 1차적인 쟁점은, 원고가 그 지상 건물의 철거와 대지 인도를 구하는 이 사건 ㉠부분 토지가 집합건물인 이 사건 상가의 공용부분에 해당하는지 여부이다. 그런데 아래와 같은 이유에서 이 사건 ㉠부분 토지가 이 사건 상가의 공용부분이라고 인정하기 어렵다.

가. 집합건물의 공용부분 여부에 대한 판단기준

집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 구분건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없는 것이며, 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다. 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 그 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는다고 보아야 하나, 공용부분으로 될 수 있는 부분도 그 부분이 구조상으로나 이용상으로 다른 전유부분과 독립되어 있어 구조상의 구분에 의하여 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 있는 경우에는 전유부분이 될 수 있다(위 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결 참조).

나. 인정사실

앞서 본 기초사실과 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

- 1) 이 사건 ㉠부분 토지는 이 사건 상가가 건축물대장에 집합건물로 등록되기 전인 2003. 1.경 J은행에게 위 은행의 현금지급기 설치를 위하여 임대되었다(그 임대된 면적이 이 사건 H호와 일치하는 12.6㎡이다).
- 2) 위 상가가 집합건물로 구분등기가 된 2003. 3. 21. 위 ㉠부분 지상을 H호로 구분하고, 그 용도를 업무시설(금융시설)로 하여 그 전유부분이 건축물대장에 등록되고, 부동산등기부등본에 구분소유등기까지 마쳐졌다.
- 3) 그 이후 위 부분은 실제 객관적인 소유권의 객체로 취급되어 K가 2005. 5. 19. 공매절차에서 위 H호에 관하여 소유권이전등기를 넘겨받았다가 L에게 2005. 12. 22. 매도하였고, 그 이후에도 M, 피고 B 등에게 전전 매도되었다.
- 4) 이 사건 ㉠부분 토지의 현황 역시 위와 같이 현금지급기가 설치되어 있다가 2005. 10.경부터는

‘N’라는 커피숍으로 사용되었다. 그 이후 원고가 이 사건 ㉠부분 토지 지상에 커피숍 건물을 건축하여
운영하도록 하여 위 부분과 인접한 ㉡부분 토지를 피고 B, C에게 임대하여 위 ㉠부분 토지 지상에는
그 무렵부터 현재까지 피고 B 등이 건축한 커피숍 등이 들어서 있다.

다. 판단

1) 위 인정사실과 같이 이 사건 ㉠부분 토지는 위 건물이 건축물대장에 구분건물로 등록될 당시부터
그 지상의 전유부분이 독립한 소유권의 객체로서 배타적인 사용에 제공할 것을 전제로 그 지상의
H조에 관한 구분소유 등기까지 마쳐졌다. 실제 그 부분이 매매 목적물 등으로 특정되어 거래되어
왔으며, 그 지상이 금융시설인 현금지급기 또는 커피숍 등으로 사용되어 온 이상, 위 집합건물 등록
당시의 공부상의 기재로 보나 그 이후의 현황으로 보나, 위 H조의 부지를 이루는 이 사건 ㉠부분의
객관적인 용도가 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공된 것이라고 볼 수 없다.

2) 그리고 설사 원고의 주장처럼 위 구분등기 당시인 2003년경 H호로 사용되어야 할 J은행의
금융시설인 현금지급기가 H호의 부지가 아닌 그 뒤쪽으로 물러나 설치되어 2005년경 N 커피숍이
들어서기 전까지 그 지상에 실제 건축물이나 시설물이 존재하지 않았다고 하더라도, 이는 J은행
시설이 원래 임차부분 또는 전유부분의 부지 외의 부분을 착오하여 점유하였다는 사실상의 상태에
불과하고, 이 사건 ㉠부분 토지가 위 금융시설을 위한 부지로서 제공되어 특정인의 이용을 위한
거래의 객체가 되어 있었던 사정에는 아무런 변함이 없으므로, 그와 같은 일시적인 이용 현황만을
근거로 위 구분등기 당시 위 ㉠부분을 공용부분에 해당한다고 보기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 ㉠부분 토지가 공용부분임을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로,
기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이종엽

별지