

수원지방법원 여주지원 2014. 9. 26 선고 2014가단2992(본소), 2014가단9047(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 유익비]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

피고(반소원고)1. C

피고2. D

3. E

변론 종결 2014. 9. 5.

판결 선고 2014. 9. 26.

주 문

1. 피고(반소원고) C, 피고 D, 피고 E은 원고(반소피고)들에게 경기도 이천시 F 대 1,150m² 소재 건물 중 에이동 지하 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 철근콘크리트조 슬라브지붕 보일러실, 복도, 거실 191m²를 명도하고, 그 부분 대지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) C의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C, 피고 D, 피고 E은 원고(반소피고,

이하 '원고'라고만 한다)들에게 2013. 7. 3.부터 주문 제1항 기재 선내(가) 부분 191㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 명도일까지 각자 월 396,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고들은 피고 C에게 금 70,855,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C는 1996. 7. 20. 경기도 이천시 F 대 1,150㎡에 관하여 소유권이전등기를 경료받았고, 위 대지에 에이동 철근콘크리트조 스라브지붕 지하 보일러실 22.8㎡, 목조 목조 트러스지붕 단층주택 176㎡, 비동 철근콘크리트조 스라브지붕 단층창고 150㎡'을 신축하고 1997. 11. 4. 이들에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다(이하, 위 대지를 '이 사건 대지, 위 건물을 '이 사건 기존 건물'이라 한다).

나. 피고 C, D은 2004. 4. 20. 신청외 G에게 이 사건 기존 건물 중 에이동 지하 보일러실 22.8㎡ 옆으로 벽체시공(벽돌 등), 방수공사, 화장실(변기, 세면기), 배관, 심야보일러 설치공사 등을 도급 주었고(공사기간 2004. 5. 1.부터 3개월 간), 위 기간 종료일 무렵 위 공사가 완료되어 증축이 됨으로써 이 사건 부동산이 형성되었다(기존 보일러실 22.8㎡ + 증축 부분 168.2㎡ = 191㎡).

다. 한편, 피고 C는 2010. 4. 21. 소외 H, I에 대한 차용금의 반환을 담보하기 위하여 이 사건 대지, 기존 건물 등에 관하여 위 H 명의로 소유권이전청구권 가등기를 경료하여 주었고, 2010. 10. 12. 위 가등기 중 각 1/2 지분에 관하여 위 I 명의로 소유권이전청구권 일부이전의 부기등기가 마쳐졌으며, 같은 날 위 대지, 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 위 가등기에 기한 본등기로서 위 H, I 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

라. 이후 이 사건 대지, 기존 건물에 관하여 위 H의 채권자인 소외 서울경기양돈축산업협동조합의 신청에 따라 2012. 5. 16. 이 법원 J 임의경매개시결정이 내려졌고, 원고들이 이를 경락받아 2013.

7. 2. 각 2분의 1씩 지분이전등기를 경로받았으며, 피고들은 현재 이 사건 부동산을 사용, 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1 내지 3, 18호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론의 전체 취지

2. 주장 및 판단

가. 본소 청구에 대한 판단

(1) 본소 청구의 요지 원고들은, 이 사건 부동산은 증축 부분으로 이 사건 기존 건물에 부합하였는바 이 사건 기존 건물에 대한 근저당권의 효력이 미치므로 경락인인 원고들이 이 사건 부동산의 소유권도 취득하였다는 전제 하에, 피고들에 대하여 이 사건 부동산의 명도 및 임료 상당의 부당이득금 반환을 구하고 있다.

(2) 원고들이 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였는지 여부에 대한 판단 (가) 건물이 증축된 경우에 증축 부분이 기존 건물에 부합된 것으로 볼 것인가 아닌가 하는 점은 증축 부분이 기존 건물에 부착된 물리적 구조뿐만 아니라, 그 용도와 기능의 면에서 기존 건물과 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권 객체가 될 수 있는지의 여부 및 증축하여 이를 소유하는 자의 의사 등을 종합하여 판단하여야 하고, 건물의 증축 부분이 기존 건물에 부합하여 기존 건물과 분리하여서는 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 못하는 이상 기존 건물에 대한 근저당권은 민법 제358조에 의하여 부합된 증축 부분에도 효력이 미치는 것이므로 기존 건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다고 할지라도 경락인은 부합된 증축 부분의 소유권을 취득하며(대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다63110 판결 등 참고), 1동의 건물 중 구분된 각 부분이 구조상, 이용상 독립성을 가지고 있는 경우에 그 각 부분을 1개의 구분건물로 하는 것도 가능하고, 그 1동 전체를 1개의 건물로 하는 것도 가능하기 때문에, 이를 구분건물로 할 것인지 여부는 특별한 사정이 없는 한 소유자의 의사에 의하여 결정된다고 할 것이므로, 구분건물이 되기 위하여는 객관적, 물리적인 측면에서 구분건물이 구조상, 이용상의 독립성을 갖추어야 하고, 그 건물을 구분소유권의 객체로 하려는 의사표시 즉 구분행위가 있어야 하는 것으로서, 소유자가 기존 건물에 증축을 한 경우에도 증축 부분이 구조상, 이용상의 독립성을 갖추었다는 사유만으로 당연히 구분소유권이 성립된다고 할 수는 없고, 소유자의

구분행위가 있어야 비로소 구분소유권이 성립된다고 할 것이다(대법원 1999. 7. 27. 선고 98다35020 판결 등 참고).

(나) 이 사건 부동산에 관하여 살피건대, ① 이 중 보일러실은 이 사건 기존 건물에 이미 포함되어 있던 것이고, ② 나머지 증축된 부분의 경우 앞서 본 증거 등을 종합하면 독립된 화장실, 배관시설, 출입구 등이 있어 이 사건 기존 건물과 별도로 거주가 가능한 사실이 인정되므로 구조상, 이용상의 독립성을 갖추고 있다고 볼 여지가 있으나, 이를 증축한 피고 C가 구분소유 등기를 경료하는 등 이 사건 부동산을 구분소유권의 객체로 하려는 의사표시 즉 구분행위를 했다는 점에 대한 주장, 입증에 부족하므로, 결국 위 증축 부분은 당시 피고 C의 소유이던 이 사건 기존 건물에 부합되어 위 서울경기양돈축산업협동조합 명의의 근저당권설정등기의 효력이 미친다고 할 것인바, 비록 경매목적물로 평가되지 않은 부분이 있더라도 경락인인 원고들은 이 사건 기존 건물과 함께 이 사건 부동산의 소유권까지도 취득하였다고 봄이 상당하다.

(3) 이 사건 부동산 명도청구에 대한 판단 따라서, 이 사건 부동산을 점유하고 있는 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산의 소유자인 원고들의 청구에 따라 원고들에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

(4) 임료 상당 부당이득금 반환청구에 대한 판단 점유자는 선의로 점유하는 것으로 추정되는바(민법 제197조 제1항), 피고들도 이 사건 부동산을 선의로 점유하는 것으로 추정되고, 이 사건 부동산은 피고 C가 사실상 신축한 것으로서 그 중 대부분이 경매목적물에 포함되어 있지 않았으며 앞서 실시한 법리는 일반 국민이 쉽게 알기 어려운 점 등에 비추어, 원고들의 주장 및 제출 증거만으로는 선의 점유 추정을 뒤집기에 부족하다.

선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하고(민법 제201조 제1항), 물건을 현실적으로 사용하여 얻는 이익인 사용이익도 과실에 준하는 것으로 취급되는바(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다44290 판결 등 참고), 앞서 본 바와 같이 선의의 점유자라 할 피고들은 이 사건 부동산의 사용이익을 원고들에게 반환할 의무가 없으므로, 피고들에 대한 임료 상당 부당이득의 반환청구는 이유 없다.

나. 피고 C의 반소 청구에 대한 판단

(1) 반소 청구의 요지 피고 C는, 이 사건 부동산은 위 부동산 경매에 포함되지 않은 물건으로서 피고

C에게 권리가 있고 그 감정평가액이 63,045,000원에 이르며, 피고 C는 2012. 5. 25. 경매개시 이후로도 합계 7,810,000원의 비용을 들여 전기 보수, 온수 누수, 화장실 방수, 지하누전 보수, 지하실보일러 교체, 심야온도컨트롤 교체, 심야보일러 보수, 지하누수설비 공사를 하였는바, 원고들은 피고에게 유익비 합계 70,855,000원(= 63,045,000원 + 7,810,000원)을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 판단 살피건대, ① 원고들이 경매를 통하여 이 사건 부동산의 소유권도 취득하였다는 점은 앞서 본 바와 같고, ② 점유자가 점유물을 반환할 때에는 이른바 유익비 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있으나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못하며(민법 제203조 제1항), 점유자가 점유물을 이용한 경우에도 과실에 준하여 통상의 필요비는 청구하지 못하는바(대법원 1964. 7. 14. 선고 63다1119 판결 등 참고), 앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 부동산을 사용, 점유하는 등 사용이익을 얻었고, 피고 C가 주장하는 위 공사비용은 모두 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 이미 설치되어 있던 시설(화장실, 보일러 등) 내지 이 사건 부동산 자체의 유지, 보수 비용으로서 통상의 필요비에 해당하는 것으로 보이므로, 피고 C는 원고들에 대하여 위 공사비용을 청구할 수 없다 할 것이어서, 결국 피고 C의 반소 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 본소 청구 및 이 사건 반소 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사홍성욱

별지