

수원지방법원 2015. 9. 24 선고 2014나43592(본소), 2014나43660(반소) 판결 [건물철거 및
토지인도 등 · 유익비]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

1. A

2. B

피고(반소원고), 항소인

C

변론 종결 2015. 8. 27.

판결 선고 2015. 9. 24.

제 1 심 판결 수원지방법원 여주지원 2014. 9. 26. 선고 2014가단2992 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다), 제1심 공동피고 D, E은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 이천시 F 대 1,150㎡ 지상 건물 중 에이동 지하 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 철근콘크리트조 스라브지붕 보일러실, 복도, 거실 191㎡와 그 부분 대지를 인도하고, 2013. 7. 3.부터 위부분의 인도일까지 각자 월 396,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(본소 청구에 관하여 제1심 법원은 위 인도청구 부분을 인용하고 금원지급청구 부분을 기각하였으나, 이에 대해 원고들과 피고들이 모두 항소하지 아니하여 당심의 심판범위에서 제외되었다).

반소 : 원고들은 피고에게 70,855,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 원고들은 경매 목적물로 포함되지 않아 감정가액의 산정에서 제외된 이 사건부동산의 증축 부분을 아무런 경제적 출연 없이 취득하였으므로, 민법 제203조에 따라피고에게 위 증축 부분의 가액인 63,045,000원을 지급할 의무가 있다.

② 피고는 위 부동산에 대한 경매개시결정 이후에도 합계 7,810,000원을 들여 전기 보수, 온수 누수,

화장실 방수, 지하누전 보수, 지하실 보일러교체, 심야온도 콘트롤교체, 심야보일러 보수, 지하누수설비 등의 공사를 하였는데, 위 각 비용 역시 유익비에 해당하므로 원고들은 피고에게 위 7,810,000원을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고들은 공동하여 피고에게 위 유익비 합계 70,855,000원(=63,045,000원+ 7,810,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 증축 부분 가액증가분 청구에 관한 판단

가) 피고는 이 사건 대지 및 기존 건물을 소유하고 있었던 2004.경 위 기존 건물의 에이동 지하 보일러실 옆으로 벽체를 시공하고, 화장실 등을 설치하여 이 사건부동산의 형태를 갖춘 사실, 피고는 채권자 H, I에게 이 사건 건물에 관한 담보가등기를 마쳐주었는데, 위 채권자들이 2010. 10. 12. 위 가등기에 기한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제2, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 채권자 H, I의 이 사건 건물 등에 관한 위 소유권이전등기는 가등기담보 등에 관한 법률이 정한 청산절차를 거치지 아니하여 무효이지만, 피고가 위 채권자들에 대한 채무를 변제하기 전에 선의의 제3자인 원고들이 이 법원 J 임의경매절차(이하 '이 사건경매절차'라 한다)에서 위 건물 등을 매수함으로써 피고는 가등기담보 등에 관한 법률제11조 단서에 따라 위 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없어 결과적으로 위 채권자들의 등기는 유효한 등기가 된 사실을 인정할 수 있다. 그리고 원고들이 이 사건 제1심에서 이 사건 부동산의 증축 부분이 기존 건물에 부합되었다고 주장하면서 피고 및 제1심 공동피고들을 상대로 위 부동산의 인도를 구함에 대하여 이 사건 부동산의 증축부분은 기존 건물에 부합되어 비록 경매목적물로 평가되지 않은 부분이 있더라도 매수인인 원고들이 그 소유권을 취득하였으므로 피고 및 제1심 공동피고들은 위 부동산을 원고들에게 인도할 의무가 있다는 판결을 선고받은 사실은 기록상 명백하다.

나) 그런데 ① 민법 제203조는 기본적 법률관계가 부존재하거나 무효인 경우에 소유물반환청구권을 행사하는 소유자와 본권 없이 물건을 점유하면서 비용을 지출하였다가 반환하는 점유자 사이의 이해관계를 조절하기 위한 조항인바, 위에서 인정한 사실에 의하면 피고는 이 사건 기존 건물을

소유하고 있으면서 위 건물을 증축한 것이지점유자로서 증축한 것이 아니므로 피고를 민법 제203조에서 규정하는 점유자라고 할수 없는 점, ② 피고가 증축 부분이 포함된 이 사건 부동산에 관하여 채권자인 H, I에 게 가등기를 마쳐줌으로써 결과적으로 위 채권자들 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다면, 위 등기 이전에 발생한 사정을 근거로 매매대금의 변경요구와 동일한 효과를 유발하는 유익비 반환을 청구할 수는 없다고 보이는 점, ③ 한편 공매에 있어서 공매재산에 대한 감정평가나 매각예정가격의 결정이 잘못되었다 하더라도, 그로 인하여 공매재산이 부당하게 저렴한 가격으로 공매됨으로써 공매처분이 위법하다고 볼 수 있는 경우공매재산의 소유자 등이 이를 이유로 적법한 절차에 따라 공매처분의 취소를 구할 수있음은 별론으로 하고, 매수인이 공매절차에서 취득한 공매재산의 시가와 감정평가액과의 차액 상당을 법률상의 원인 없이 부당이득한 것이라고는 볼 수 없고, 이러한 이치는 공매재산에 부합된 물건이 있는데도 이를 간과한 채 부합된 물건의 가액을 제외하고 감정평가를 함으로써 공매재산의 매각예정가격이 낮게 결정된 경우에 있어서도마찬가지인바(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다52915 판결 참조), 이는 이 사건 경매절차에서 부합된 물건에 대한 감정평가가 이루어지지 않은 경우에도 달리 볼 이유가 없는 점 등을 종합하면, 원고들에게 이 사건 건물 증축 부분의 가액을 유익비로 반환하라는 피고의 이 부분 반소청구는 받아들일 수 없다.

2) 보수 공사비 청구에 관한 판단

피고가 이 사건 경매절차가 개시된 후 이 사건 건물에 투입하였다고 주장하는 전기, 화장실, 보일러 등의 보수 공사비에 관하여 살피건대, 을 제12 내지 15호증의 각 기재만으로는 위 비용이 이 사건 건물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 위 비용은 피고가 소유자로서 심야보일러, 지하실, 주방 및 화장실의 유지·보수를 위하여 지출한 비용에 해당하는 것으로 판단되므로, 피고는 원고들에게 위 공사비용을 청구할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 반소청구 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 피고의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여,주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김수정, 판사 권순현, 판사 김현준

건축물현황도

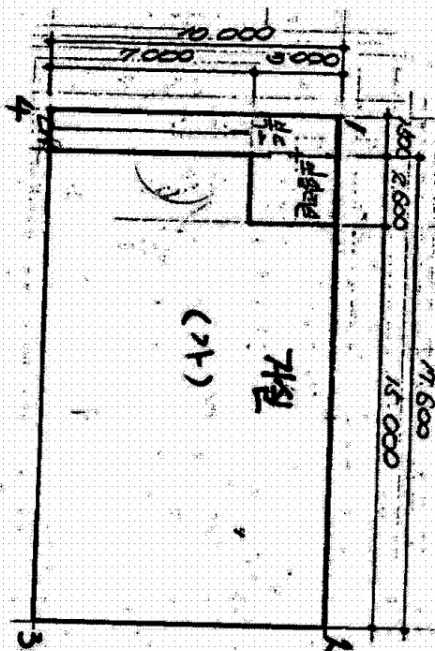
장번호: 3-1

		영점	특이사항	
경기도 이천시	지번	도로명주소	경기도 이천시	

A3

2015 01 1

第: 1/200



주제 평면도(지하층)

도면 작성지
1 : 200

0116

[illegible]

중지발령시각14:28,15:51

297 mm×210 mm | 일반용지 60g/m² (제출용종이)

