

창원지방법원 2018. 9. 6 선고 2016가단18640 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(선정당사자)A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

변론 종결 2018. 8. 9.

판결 선고 2018. 9. 6.

주 문

1. 피고들은 원고(선정당사자) 및 나머지 선정자들에게 2016. 8. 3.부터 김해시 R 공장용지 801m²에 대한 원고(선정당사자) 및 나머지 선정자들의 위 토지에 관한 소유권상실일 또는 피고들의 위 토지에 관한 점유종료일까지 별지 계산표 차임란 기재 각 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자) 및 나머지 선정자들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고(선정당사자) 및 나머지 선정자들에게 2016. 8. 3.부터 김해시 R 공장용지 801m²의 인도완료일까지 별지 계산표 차임란 기재 각 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

- 가. 원고(선정당사자) 및 나머지 선정자들(이하 '선정자들'이라 한다)은 김해시 R 공장용지 801m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 창원지방법원 S 부동산임의경매 절차에서 매수하여 2016. 8. 2. 매각대금을 완납하고 2016. 8. 4. 선정자들 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 나. 이 사건 토지 지상에는 공동주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있고, 피고들은 2016. 8. 2. 이전부터 이 사건 건물을 별지 계산표 건물란 기재 각 호실별로 구분소유하면서 이 사건 토지를 이 사건 건물의 대지로 점유, 사용하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 차임 상당 부당이득반환 의무

가. 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 법률상 원인 없이 전유부분의 대지를 점유하고 있으므로, 그 대지 중 자기의 전유부분이 집합건물 전체 전유면적에서 차지하는 비율만큼의 차임에 해당하는 부당이득을 얻고 있고, 대지 소유자는 그에 해당하는 손해를 입고 있다고 볼 수 없다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 대지 소유자에게 부당이득을 반환할 의무가 있다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결 참조).

나. 위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물 중 각 전유부분의 소유자로서 이 사건 토지에 대한 대지사용권자임을 입증하지 못하는 한 이 사건 건물의 대지로 사용되고 있는 이 사건 토지의 소유자인 선정자들에게 이 사건 토지의 점유, 사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

다. 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살펴본다.

토지의 점유, 사용으로 인한 부당이득액은 특별한 사정이 없는 한 차임 상당액이고, 감정인 T에 대한 차임감정촉탁의 회신 결과와 변론 전체의 취지를 종합하여, 2018년 5월경 이 사건 토지의 차임을 피고들의 각 전유부분의 비율에 따라 계산하면 별지 계산표의 차임란 기재와 같은 사실이 인정되고, 선정자들의 이 사건 토지에 대한 소유권취득시기인 2016년 8월경 및 2018년 5월경 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

라. 따라서 피고들은 선정자들에게 선정자들의 이 사건 토지에 대한 소유권취득일 이후로서 선정자들이 구하는 바에 따라 2016. 8. 3.부터 선정자들의 이 사건 토지에 관한 소유권상실일 또는 피고들의 이 사건 토지에 관한 점유종료일까지 별지 계산표 차임란 기재 각 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C를 제외한 나머지 피고들의 주장에 관한 판단

가. 위 피고들의 주장

진영건설(주)는 이 사건 토지상에 공동주택(집합건물)을 신축하여 분양하였는데 피고들은 집합건물의 수분양자 또는 수분양자의 승계인으로서 각 전유부분의 비율에 따라 이 사건 토지에 대한 대지사용권을 가지고 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조에 의하면 집합건물의 전유부분과 대지사용권은 분리하여 처분할 수 없으므로, 위 피고들이 이 사건 토지에 대한 대지사용권을 가지고 있는 상태에서, 선정자들이 이 사건 토지를 경매절차에서 낙찰받아 소유권을

취득한 행위는 무효이다.

나. 관련법리

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 참조).

다. 이 사건에 관한 판단

갑 제4호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지에 관하여 ① 1988. 6. 28. U 명의의 소유권이전등기, ② 1997. 10. 7. 채무자 V, 근저당권자 (주)동광상호신용금고 명의의 근저당권설정등기, ③ 1997. 12. 5. 진영건설(주) 명의의 소유권이전등기, ④ 1997. 12. 30. W 명의의 소유권이전등기, ⑤ 2011. 12. 26. W의 상속인들 명의의 소유권이전등기가 차례로 마쳐져 있었는데, 위 ② 근저당권의 실행을 위한 부동산임의경매절차에서 2016. 8. 2. 선정자들이 이 사건 토지를 낙찰받은 사실이 인정된다. 이 사건에서 위 ② 근저당권설정 시점인 1997. 10. 7. 이 사건 건물의 구조와 형태 등이 1동의 건물로서 완성되고 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되었는지 여부에 관하여는 을 제1, 2, 3호증의 각 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 또한 위 피고들이 이 사건 토지에 관한 대지사용권을 취득하였다고 인정할 증거도 없다.

그러므로 위 피고들에게 이 사건 토지에 관한 대지사용권이 있음을 전제로 하는 위 피고들의 위 주장들은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 선정자들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 받아들이고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영숙

별지