대구지방법원 2020. 2. 12 선고 2019나307933 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

재 판 경 과

대구지방법원 2020. 2. 12 선고 2019나307933 판결

대구지방법원 2019. 4. 5 선고 2017가단126139 판결

전 문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 우리하나로

담당변호사 이병재, 황한검

피고, 항소인1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 변호사 유어녕

변론 종결2019. 11. 27.

판결 선고2020. 2. 12.

제1심판결대구지방법원 2019. 4. 5. 선고 2017가단126139 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

원고로부터, 피고 B은 2,057,857원, 피고 C는 1,234,714원, 피고 D, 피고 E, 피고 F은 각 823,143원을 각 지급받음과 동시에, 원고에게, 별지 목록 기재 부동산 중 피고 B은 5/14 지분에 관하여 2018. 3. 30.자, 피고 C는 3/14 지분에 관하여 2017. 9. 14.자, 피고 D은 2/14 지분에 관하여 2017. 8. 28.자, 피고 E은 2/14 지분에 관하여 2017. 9. 12.자, 피고 F은 2/14 지분에 관하여 2018. 2. 28.자 각 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 대구 남구 G 대 4,038.3m²(이하 '이 사건 대지'라 한다) 중 1183.4921/1221.6 지분을 소유한 법인이다1) . 피고들과 망 H은 이 사건 대지 지상에 건축된 상가 건물 중 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 점포'라 한다)의 공유자들이다(피고 B과 피고 C는 각 3/14 지분, 망 H과 피고 D, 피고 E, 피고 F은 각 2/14 지분).

나. 원고는 피고들을 상대로 이 사건 점포를 철거하고 그 대지를 인도하라는 소송을 제기하였고, 그 소송은 원고의 청구대로 전부 인용되어 확정되었다(대구지방법원 2007가단47688, 대구지방법원

2010나2709, 대법원 2010다87467).

다. 망 H은 1983. 7. 31. 사망하였고, 망 H의 모(母) 피고 B이 이 사건 점포에 대한 2/14 지분을 단독상속하였다.

라. 이 사건 점포에 대한 2018. 3. 30.2) 기준 감정평가액은 5,762,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 1심 법원의 감정인 I에 대한 시가감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제7조는 '대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유권에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다'고 규정하고 있다. 이에 따라서 이 사건 점포의 소유자들인 피고들은 원고로부터 이 사건 점포에 대한 시가 상당의 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 점포에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

집합건물법 제7조에 따라 구분소유권 매도청구권을 행사할 수 있는 자는 매도청구의 대상이 되는 '해당 전유부분에 대응하는 대지사용권을 가진 자'로서 건물철거를 청구할 권리를 가진 자여야 한다. 그러나 원고의 이 사건 대지 지분은 이 사건 점포에 대응하는 대지사용권이었던 적이 없고, 원고의 토지 지분 중 어느 지분에 기하여 매도청구권을 행사하는지도 특정되지 않았다.

가사, 원고의 매도청구권이 인정된다 하더라도, 이 사건 점포에 대한 시가는 대지사용권이 일체화 되어 있는 상태를 전제로 감정평가한 후 그 중에서 구분건물만의 부분평가를 한 금액으로 산정하여야 함에도 이 사건 제1심 감정결과는 이와 달리 평가한 것으로 부당하다.

3. 판단

가. 원고의 매도청구권 여부에 관한 판단

집합건물법 제7조는 "대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수

있다"고 규정하고 있다. 위 규정에 따르면 집합건물의 부지 소유자는 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자에 대하여 그 전유부분의 철거를 구할 권리를 가진 자에 해당하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다(대법원 1996. 11. 29. 선고 95다40465 판결 참조).

위 규정의 취지는 대지사용권이 없는 구분소유권을 대지사용권과 일치시키기 위하여 토지소유자의 철거청구에 대항할 수 없는 전유부분에 대한 토지소유자의 매도청구권을 인정한 것이므로, 그 매도청구권을 행사하기 위한 요건으로 피고들이 주장하는 '해당 전유부분에 대응하는 대지사용권을 가진 자'에 한정되는 것이 아니라, 해당 전유부분에 대하여 철거를 요구할 수 있고 장래에 그 전유부분에 대한 대지사용권이 될 수 있는 토지소유권을 가진 자이면 위 매도청구권을 행사할 수 있다고 봄이 타당하다.

따라서, 앞서 본 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 점포의 철거를 청구할 권리를 가진 토지지분권자로서 위 점포의 구분소유자인 피고들에 대하여 집합건물법 제7조에 의한 매도청구권을 가진다고 할 것이다.

나. 이 사건 점포의 시가에 관한 판단

살피건대, 집합건물법 제7조는 대지사용권이 없는 전유부분에 대한 매도청구권을 규정한 것으로 대지사용권이 없는 상태를 전제로 하고 있으므로, 그러한 상태에서 전유부분의 시가는 건물만의 평가로 시가를 산정하는 것이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결

따라서, 원고의 매도청구권 행사에 따라 피고 B은 2,057,857원(= 5,762,000원 × 5/14), 피고 C는 1,234,714원(= 5,762,000원 × 3/14), 피고 D, 피고 E, 피고 F은 각 823,143원(= 5,762,000원 × 2/14)을 원고로부터 각 지급받음과 동시에 원고에게, 피고 B은 별지 목록 기재 부동산 중 5/14 지분에 관하여 2018. 3. 30.자, 피고 C는 별지 목록 기재 부동산 중 3/14 지분에 관하여 2017. 9. 14.자, 피고 D은 별지 목록 기재 부동산 중 2/14 지분에 관하여 2017. 8. 28.자, 피고 E은 별지 목록 기재 부동산 중 2/14 지분에 관하여 2017. 9. 12.자, 피고 F은 별지 목록 기재 부동산 중 2/14 지분에 관하여 2018. 2. 28.자 각 매매계약을 원인으로 한{위 매매계약일자는 각 이 사건 소장(조정신청서) 부본 송달일임} 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각한다.

재판장판사김대규

판사정지영

판사예혁준

별지

1) 2009. 3. 26. 1174.5921/1221.6 지분에 관하여 2009. 3. 23.자 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2016. 4. 8. 8.9/1221.6 지분에 관하여 2016. 4. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 B에 대한 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일자이다(피고들에 대한 최종 송달일자).