

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 9 선고 2020가단9727(본소), 2022가단6357(반소) 판결
[건물철거및 토지인도 · 지상 구분건물매수청구 등]

재판경과

부산지방법원 2024. 3. 7 선고 2023나47220(본소), 2023나47237(반소) 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 9 선고 2020가단9727 판결

전문

원고(반소피고) 주식회사 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

소송대리인 변호사 정대식

소송복대리인 변호사 김남희

피고(반소원고) 10. K

피 고 11. L

12. M

소송대리인 변호사 정대식

소송복대리인 변호사 김남희

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

변 론 종 결 2023. 1. 19.

판 결 선 고 2023. 2. 9.

주 문

1. 피고(반소원고) K와 피고들은 원고(반소피고)에게,
가. 별지 [표1] 가.항 기재 각 해당 전유부분을 철거하고,나.1) 별지 [표2] 다. 항 기재 각 해당 금액과 이에 대하여 같은 표 라.항 기재 기산일부터 2023. 2. 9.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,2) 2022. 9. 17.부터 각 해당 전유부분의 철거일까지 연 별지 [표2] 다. 항 기재 금원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 부산광역시 기장군 T 대 616.2㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고) K의 반소청구를 기각한다.

3. 감정비용을 포함한 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

별지 [표2] 다. 항 기재 해당 금액에 대해 2022. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하는 외에는 주문 제1항과 같다 .

[반소]

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) K로부터 별지 [표1] 순번 12 기재 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 건물을 인도받음과 동시에, 피고 K에게 63,200,000원을 지급하라.

이 유

1. 본소청구

가. 청구원인에 관한 판단

1) 인정 사실

가) 부산광역시 기장군 T 대 616.2㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2013. 1. 8. 확정판결을 원인으로 하여 2020. 1. 17. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나) 이 사건 토지 지상에 건축된 U오피스텔(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에는 별지 [표1] 기재와 같이 V호부터 W호까지 33개의 구분건물이 존재한다.

다) 각 구분건물에 관하여 가처분등기 촉탁으로 인하여 2013. 2. 19. X 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다가 현재 매매, 경매 등을 원인으로 하여 피고들 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 각 구분건물의 소유자는 별지 [표1] 나.항 기재와 같다.

라) 이 사건 건물은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물로서(각 구분건물의 등기부 등본 중 '1동의 건물의 표시'에는 "건축법상 사용승인을 받지 않은 건물임"이라고 명시되어 있다), 피고들은 이 사건 토지에 대한 대지사용권이 없다.

[인정 근거] ○ 피고 H: 공시송달 ○ 피고 I, 피고 O, 피고 P, 피고 S: 자백간주 ○ 나머지 피고들: 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 2) 판단가) 1동의 집합건물의 구분소유자들은 그 전유부분을 구분소유하면서 건물의 대지 전체를 공동으로 점유·사용하는 것이므로, 대지 소유자는 대지사용권 없이 전유부분을 소유하면서 대지를 무단 점유하는 구분소유자에 대하여 그 전유부분의 철거를 구할 수 있다(대법원 2021. 7. 8. 선고 2017다204247 판결). 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 토지의 소유자인 원고에게 각 전유부분을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다[이 사건 건물 중 별지 [표1] 순번 22 기재 Y호는 피고 S의 소유였다가 2021. 1. 22. 피고 B 앞으로 명의가 이전되었고, 순번 32, 33 기재 Z호, W호는 피고 R 소유였다가 2020. 12. 9. AA(피고 아님) 앞으로 명의가 이전되었으나, 원고는 이 사건 건물의 33세대(구분건물) 전부에 대해 2020. 6. 19.

피보전권리를 '토지소유권에 기초한 토지인도 및 건물철거권', 금지사항을 '매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위 금지'로 하는 부동산 처분금지가처분 결정을 받아(이 법원 2020카단723호), 같은 날 각 구분건물에 가처분 등기가 마쳐졌다. 피고 B와 소외 AA은 원고의 처분금지가처분 등기 이후 위 각 구분건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로 원고에게 대항할 수 없고, 원고와의 관계에서 여전히 피고 S이 Y호의 소유자, 피고 R이 Z호, W호 소유자의 지위에 있다].

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

이익은 통상 그 차임 상당액이고, 이 법원의 감정결과에 따르면 원고가 위 토지를 취득한 2020. 1. 17.부터 2022. 9. 16.까지 피고별 차임은 별지 [표2] 다. 내지 항 기재와 같고, 2022. 9. 17. 이후의 차임은 항 기재와 같다[2021. 9. 17.부터 2022. 9. 16.까지 1년 동안의 차임은 위 표 다. 항 기재와 같은 바, 그 이후의 년 차임(항 기재 금액)도 이와 같을 것으로 추인된다].

나. 피고들1)의 주장에 관한 판단

1) 주장

가) X는 2003. 6. 28. 이 사건 토지를 이전받고 그 지상에 이 사건 건물 공사를 진행하였다. 위 건물은 2004. 8.경 최소한의 기둥과 지붕, 주벽의 공사를 마무리하여 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추었다. X는 2004. 9. 6. AB과 AC에게 이 사건 토지를 이전하여 이 사건 토지와 건물의 소유자가 달라지게 되었다. 따라서 위 건물에 관하여 관습법상 법정지상권이 성립되었다.

나) 이 사건 토지와 건물은 건물 완공 시까지 X 소유였다가 경매로 인하여 토지소유자와 건물 소유자가 달라졌으므로 법정지상권이 성립한다.

2) 인정 사실

을바 제2 내지 4호증, 을자 제1 내지 4호증, 을차 제1호증의 1, 을차 제2호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 아래 사실을 인정할 수 있다.

가) AD은 자기 소유인 이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축하기 위하여 건축허가를 받았다가 X에게 토지를 매도하였다. 2003. 8. 26. X 앞으로 위 토지에 관한 소유권이전등기가 경료되었고, 2003. 10. 9. 건축주 명의로 X 앞으로 변경되었다.

나) X는 2003. 10.경 위 건물 신축 공사를 시작하였으나 자금 조달이 제대로 되지 않아 공사가 진척되지 않았다. 한편 위 토지에 관하여 2004. 9. 6. AB, AC 명의로 소유권이전등기가 경료되었다가, 2004. 10. 5. AE주식회사 앞으로 명의가 이전되었다.

다) 한편 X는 2004. 10.경 이 사건 건물의 골조공사를 완료하고 철골기둥, 슬라브지붕, 벽체를 시공하여 석재 및 타일공사를 진행하였다. 위 건물은 이 무렵 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있을 정도의 구조와 형태를 갖추었고, X는 이 사건 건물의 소유권을 원시적으로 취득하였다(AE이 이

사건 건물의 구분건물 33세대에 관하여 소유권보존등기를 경료하자 X는 이 법원

2008가합3083호로 보존등기말소를 구하는 소를 제기하였는바, 이 법원은 'X가 2004. 10.경 이 사건 건물의 소유권을 원시적으로 취득하였다'고 판시하며 X에게 승소판결을 선고하였다. 한편 이 사건의 반소원고이자 피고인 K는 X를 상대로 이 법원 2016가단7267호로 소유권이전등기청구의 소를 제기하였는데 이 법원은 '이 사건 건물의 골조공사는 2004. 10.경에 이르러서야 완료되었다'고 판시하며 K의 청구를 기각하였다).

라) 이 사건 토지의 명의를 2004. 11. 25. AF 앞으로 이전되었다. 2004. 12. 20. AG, AH, AI(이하 'AG 등'이라 한다)를 채권자로 하여 근저당권이 설정되었다가 위 저당권의 실행으로 인하여(이 법원 AJ 경매절차) 2006. 11. 28. 위 3인 앞으로 이전등기가 경료되었다. 2007. 2. 21. 주식회사 AK 앞으로 같은 날짜 매매를 원인으로 하여 이전등기가 경료되었다가, 2020. 1. 17. 확정판결을 원인으로 하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다(원고는 주식회사 AK를 상대로 부산지방법원 2012가단44040호로 토지가등기에 의한 본등기 청구의 소를 제기하여 2013. 1. 8. 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 2013. 2. 5. 확정되었다).

마) 한편 이 사건 건물은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물로서 이 사건 건물 내 33개의 구분건물에 관하여 2013. 2. 19. 가처분등기의 촉탁으로 인하여 대지권 없이 전유부분에 관하여만 X 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다가 그 후 매매, 경매 등의 과정을 거쳐 피고들에게 각 소유권이 이전되었다.

바) 이 사건 토지와 건물의 이전과정은 아래와 같다.

○ 2003. 1. 29. AD 앞으로 이 사건 토지에 관하여 이전등기 경료

⇒ 2003. 8. 26. X

⇒ 2004. 9. 6. AB, AC ⇒ 2004. 10. 5. AE 주식회사

→ 2004. 10.경 X가 이 사건 건물의 소유권 원시취득

⇒ 2004. 11. 25. AF

→ 2004. 12. 20. 이 사건 토지에 관하여 AG 등 3인 앞으로 근저당권 설

정

⇒ 2005. 5. 17. AL

⇒ 2006. 11. 28. AG 등 3인

⇒ 2007. 2. 21, 주식회사 AK

→ 2013. 2. 19. 이 사건 건물의 구분건물 33세대에 관하여 X 앞으로 보존등기 경
료

⇒ 2020. 1. 17. 원고 앞으로 이전등기 경료

3) 판단

가) 먼저 관습법상 법정지상권 주장에 관하여 본다.

(1) 동일인 소유이던 토지와 지상 건물이 매매 등으로 각각 소유자를 달리하게 되었을 때 건물 철거
특약이 없는 한 건물 소유자는 관습법상 법정지상권을 취득한다.

(2) 위 토지의 명의를 X에서 2004. 9. 6. AB과 AC에게 이전된 사실, 그 무렵 이 사건 건물은 아직
독립된 건물로서의 형태를 갖추지 못한 사실, 위 건물은 2004. 10.경에서야 비로소 독립된
건물로서의 구조와 형태를 갖추었고 X는 건물의 소유권을 원시적으로 취득한 사실은 앞서 보았다. 위
토지가 AB 등에게 이전될 당시 위 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하였다는 것을 전제로 한
피고들의 주장은 받아들이지 않는다.

나) 다음으로 법정지상권 주장에 관하여 본다.

(1) 민법 제366조는 “저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는
토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다”라고 규정하고 있다.

(2) 피고들은 이 사건 토지와 건물이 저당권 설정 당시 모두 X 소유였다가 경매 등을 통하여 소유자가
달라졌다고 주장하나, 이 사건 토지에 관하여 AG 등 명의의 근저당권이 설정된 2004. 12. 20.경 위
토지의 명의자는 AF이고, 이 사건 건물은 X가 원시취득한 상태였다는 점은 앞서 보았다. 저당권의
설정 당시에 이미 토지와 건물이 각각 다른 사람의 소유에 속하고 있었으므로 법정지상권이 성립될
여지가 없다. 피고들의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

다. 소결

피고들은 원고에게, 1) 별지 [표1] 가.항 기재 각 해당 전유부분을 철거하고, 2)가) 별지 [표2] 다.항 기재 각 해당 금액과 이에 대하여 같은 표 라.항 기재 기산일(소장부분 송달 다음 날)부터 이 판결 선고일인 2023. 2. 9.까지 민법에서 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 나) 2022. 9. 17.부터 각 해당 전유부분의 철거일까지 [표2] 다. 항 기재 금원의 비율(년 차임)로 계산한 돈을 지급하며, 3) 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다[원고는 2022. 9. 17.부터 지연손해금을 구하고 있으나 부당이득반환채무는 기한의 정함이 없는 채무로서 수익자는 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 있는바, 원고의 지연손해금 청구 중 위 인정 범위를 초과하는 부분은 받아들이지 아니한다. 한편 원고의 2022. 11. 2.자 종합준비서면의 변경된 청구취지 중 피고 B에 대한 “1,138,920원”은 같은 서면에 첨부된 별지에 따르면 “2,904,000원”의 오기이고, 피고 D에 대한 금원청구 중 “3,417,000원”과 “8,790,000원”은 같은 서면에 첨부된 별지에 따르면 기재 순서가 바뀐 것으로 보인다. 또한 피고 N에 대한 “3,095,000원”은 “2,930,000원”의 오기(오산에 의한 오기)로 보인다].

2. 반소청구

가. 피고 K의 주장

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제7조는 토지소유자에 대하여 건물의 매도청구권을 인정하고 있는바, 해석상 구분건물의 소유자도 토지소유자에 대해 건물의 매수를 청구할 수 있다. 따라서 원고는 피고로부터 피고가 소유한 AM호의 이전등기와 인도를 받음과 동시에 피고에게 위 건물의 시가 63,200,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 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 있는바, 위 법 규정이 정한 대지권자의 집합건물 구분소유자에 대한 매도청구권은 그 문언상 대지권자에게만 인정되는 권리임이 명백하고, 달리

구분소유자에게도 인정된다고 볼 아무런 근거가 없다(위 조항의 입법취지는 전유부분이 1동의 건물의 일부이어서 그 부분만의 철거가 사실상 불가능한 경우가 적지 아니하고, 가사 그것이 가능한 경우라고 하더라도 철거함으로써 별다른 이익이 생기지 않는 경우도 적지 않으며 철거에 의해 건물의 일부를 파괴하는 이외의 방법이 없다고 하는 것은 사회경제적인 입장에서 이득이 되지 않으므로 철거청구자를 위하여 전유부분의 철거에 대신해서 그 전유부분을 목적으로 하는 구분소유권의 매도를 청구할 수 있도록 한 것이다).

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고 K의 반소청구는 이유 없어 기각하며, 소송비용은 각자 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 노행남

별지

1) 자백간주와 공시송달로 진행된 피고들을 제외한 나머지 피고들이다.