

부산지방법원 동부지원 2023. 6. 13 선고 2022가단4177 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 1. A 주식회사

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

4. 주식회사 D

원고들 소송대리인 변호사 이동규

원고들 소송복대리인 변호사 이유나

피 고 E

소송대리인 법무법인 동래

담당변호사 이태환

변 론 종 결 2023. 5. 9.

판 결 선 고 2023. 6. 13.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 부산 해운대구 F 대 126㎡ 지상 건물 중 별지 도면 표시 4, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 10㎡를 철거하고, 위 토지 중 같은 부분을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 부산 해운대구 F 대 126㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에는 등기부상 내제조표G에 해당하는 건물(이하 ‘이 사건 1건물’이라 한다)과 등기부상 내제조표H에 해당하는 건물(이하 ‘이 사건 2건물’이라 하고, 이 사건 1건물과 통틀어 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)이 존재한다. 이 사건 각 건물은 하나의 대지에 두 가구가 독립적으로 살 수 있는 건물을 신축하여 따로 분양하는 부산시의 I동 이주 정책에 따라 신축되었다가 이후 증축된 것이다.

나. 이 사건 토지와 이 사건 각 건물의 소유자 변동내역은 아래 각 표와 같다(이 사건 토지와 이 사건 1건물의 등기자 중 J은 피고의 모친이다).

1) 이 사건 토지

등기자	등기목적	등기일	등기원인
J	부산직할시 지분전부이전(63/126 지분)	1983. 3. 17.	1978. 10. 2. 매매
K	L 지분전부이전(63/126 지분)	1984. 2. 23.	1984. 20. 20. 매매
M	K 지분전부이전(63/126 지분)	1985. 3. 14.	1985. 3. 12. 매매
N	M 지분전부이전(63/126 지분)	1986. 12. 22.	1986. 12. 22. 매매
O	N 지분전부이전(63/126 지분)	1999. 6. 7.	1999. 6. 5. 증여
피고	J 지분전부이전(63/126 지분)	2016. 12. 12.	2016. 12. 12. 증여
원고들	O 지분전부이전(원고 주식회사 B 6/18 지분, 나머지 원고들 각 1/18 지분)	2022. 6. 20.	2022. 6. 7. 강제경매로 인한 매각

2) 이 사건 1건물

등기자	등기목적	등기일	등기원인
J	소유권이전	1983. 3. 17.	1978. 10. 2.
피고	소유권이전	2016. 12. 12.	2016. 12. 12. 증여

3) 이 사건 2건물

등기자	등기목적	등기일	등기원인
N	소유권이전	1986. 12. 22.	1986. 12. 22. 매매
O	소유권이전	1999. 6. 7.	1999. 6. 5. 증여

다. 이 사건 각 건물의 현황 등

1) 이 사건 1건물은 당초 단층주택이었으나, 2층 건물로 증축되었고 등기부상으로도 2016. 11. 25. 2층 블록구조 스라브지붕 2층 단독주택 및 제1종 근린생활시설 1층 75.01㎡, 2층 59.1㎡로 표시변경등기가 마쳐졌다.

2) 이 사건 2건물 역시 당초 단층주택이었으나, 3층 건물로 증축되었다. 다만 등기부상으로는 그대로 세멘 보록크조 세멘트기와 단층주택 26.45㎡로 되어 있다.

3) 이 사건 1건물과 이 사건 2건물은 각 건물의 1층과 2층 일부가 하나의 벽(이하 ‘공유벽’이라 한다)을 공유하는 형태로 되어 있다. 공유벽은 이 사건 토지의 정 중앙선보다 이 사건 2건물 쪽으로 조금 치우쳐 있는데, 이는 당초 이 사건 1건물 옆으로 축대 때문에 사용하지 못하는 부분이 존재하였기에 그 부분을 제외한 나머지 부분의 중앙선을 기준으로 이 사건 각 건물이 축조되었기 때문이다.1)

4) 이 사건 토지의 정 중앙선과 공유벽 사이의 공간에 해당하는 부분이 별지 도면 4, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 10㎡(이하 ‘이 사건 계쟁부분’이라 한다)이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1~8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 영상, 변론

전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

이 사건 토지는 원고들과 피고가 위 토지의 정 중앙을 중심으로 1/2 지분씩 구분소유적 공유를 하고 있는 토지이다. 피고는 이 사건 토지 중 원고들의 구분소유 부분을 침범하여 이 사건 계쟁부분을 점유하고 있다. 피고는 원고들에게 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁부분을 인도하고, 이 사건 1건물 중 이 사건 계쟁부분을 철거할 의무가 있다.

3. 판단

구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들 사이에서 특정 부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다71409 판결 참조).

앞서 본 이 사건 각 건물의 신축 및 증축 경위, 이 사건 토지와 이 사건 각 건물의 소유권 변동내역, 이 사건 각 건물의 현황 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 중 구분소유적 공유관계가 성립된 것은 당초 이 사건 각 건물이 축조되었던 부분에 한정되는 것으로 보이고,2) 그 구분은 원고들의 주장처럼 이 사건 토지의 정 중앙선이 아니라 공유벽을 중심으로 이뤄졌던 것으로 판단된다.

따라서 공유벽과 이 사건 토지의 정 중앙선 사이 부분에 해당하는 이 사건 계쟁부분은 원고들의 구분소유 부분이라고 보기 어렵고, 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고들 청구 각 기각

판사 정왕현

[별지]

토지 소재	해운대구		측척	해당 없음
영역	영점			
	지목선			
9-7	공유지분선			
9-8	건물영점선			

지번 번호	설명	면적 (㎡)
가	각 점 1,7,8,5,1 을 순차적으로 연결한 선 내 면적임.	63
나	각 점 4,5,7,8,9,4 을 순차적으로 연결한 선 내 면적임.	10
다	각 점 2,3,9,6,2 을 순차적으로 연결한 선 내 면적임.	53

- 1) 원고들은 피고의 이러한 경위 주장에 대하여 명백히 다투지 않고 있다.

- 2) 따라서 이전에 축대만 존재하고 건물이 없었던 부분은 구분소유적 공유관계라고 보기 어렵고, 특별한 사정이 없는 한 원고들과 피고가 그 지분의 비율로 단순 공유하고 있다고 보아야 할 것이다.