

대법원 2012. 10. 25 선고 2011다64041 판결 [건물명도]

재판경과

대법원 2012. 10. 25 선고 2011다64041 판결

부산고등법원 2011. 6. 16 선고 2009나15558 판결

전 문

원고, 상고인 주식회사 토○건설

피고, 피상고인

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

원심판결 부산고등법원 2011. 6. 16. 선고 2009나15558 판결
판결선고 2012. 10. 25.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 도과 후 제출된 상고이유보충서는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 상고이유 제1점, 제2점에 대하여

건물이 설계도상 처음부터 여러 층으로 건축할 것으로 예정되어 있고 그 내용으로 건축허가를 받아 건축공사를 진행하던 중에 건축주의 사정으로 공사가 중단된 경우, 그 후 제3자가 이러한 상태의 미완성 건물을 인도받아 나머지 공사를 마쳤다 하더라도, 공사가 중단된 시점에서 그 건물의 구조와 형태 등이 건축허가의 내용과 사회통념상 동일하다고 인정되는 정도로 축조되어 있었다면 원래의 건축주가 그 건물의 소유권을 원시취득한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다67691 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 주식회사 Q(이하 'Q'이라 한다)은 소유의 부산 연제구 R 임야 2,794㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 지상 8층, 지하 1층 규모의 공동주택을 건립하기 위하여 1991. 5. 7. 관할관청인 연제구청으로부터 건축연면적 5,709.92㎡, 주택규모 1동 54세대(1~8호 라인 ; 그 중 7층 구조 2개 라인, 8층 구조 4개 라인, 4층 구조 2개 라인으로 구성)의 주택건설 사업계획승인을 받은 후 그 무렵 위 공동주택의 신축공사를 토△건설 주식회사(이하 '토△건설'이라 한다)에 도급준 사실, 그 후 1994. 3. 16. 위 주택건설 사업계획은 건축연면적 7,012.94㎡, 68세대(1~9호 라인 ; 7층 구조 2개 라인, 8층 구조 7개 라인)로 변경승인된 사실, 토△건설은 1991. 6.경 위 공동주택의 신축공사에 착수하여 진행하던 중 1992. 2. 16.경 Q의 자금사정 등으로 인하여 위 사업계획 변경승인이 되기 전 5층 골조공사를 하던 중 공사를 중단한 채 포기하였고, Q의 대표이사인 S은 1992. 3. 16. 위 공동주택의 분양자 대표인 T, U, V에게 위 공동주택의 신축공사에 관한 일체의 권한을 위임하였으며, Q의 이사인 W, X은 위 분양자들로부터 다시 위 공사에 관한 일체의 권한을 위임받은 뒤 여러 차례 시공자를 변경하여 공사 중단과 재개를 반복하면서 공사를

진행하다가 결국 자금압박으로 1997년경 공사를 중단한 사실, Q은 2002. 1. 11. 주식회사 한□주택(이하 '한□주택'이라 한다)에게 이 사건 토지와 미완성 상태인 위 공동주택 및 사업시행권을 양도한 사실, 그 후 한□주택은 원고에게 이 사건 토지, 건물 및 그 사업시행권을 양도하였고, 원고는 2004. 9. 15. 연제구청으로부터 사업주체를 원고로 변경하고, 시공자를 라○□건설 주식회사로 선정하는 등의 내용으로 주택건설사업계획변경승인을 받고, 그 무렵 한□주택으로부터 이 사건 토지 및 건물을 인도받은 사실, 이 사건 건물의 공정률은 1995. 5.경 48%, 같은 해 6. 30. 50%, 같은 해 7. 15. 53%, 같은 달 31. 55%로 점차 향상되고 있었던 사실, 토△건설의 공사 중단 이후 새로이 공사시공자로 선정된 주식회사 동▽△▼건설이 공사를 포기한 1994. 10.경에는 이 사건 건물의 1호 내지 8호 라인까지 5층 바닥 슬래브 철근 배근공사가 된 상태에서 조적공사는 되어 있지 않았지만, 1995. 4.경 새로 공사시공자로 선정된 성하종합건설 주식회사가 1995. 9. 1. 공사를 포기할 무렵에는 7층 또는 8층 구조인 1 내지 8호 라인의 옥상 바닥 슬래브 구조체 공사가 진행 중이었고, 1995. 9. 30. 새로운 공사시공자로 선정된 신일종합건설 주식회사가 공사를 포기할 무렵에는 이 사건 건물의 7층 구조인 9호 라인의 슬래브 철근 배근공사가 진행 중이었으며, 1996. 7. 무렵 이 사건 건물은 9호 라인 5층 바닥 슬래브 철근 배근 공사가 되어 있었던 사실, 이 사건 건물에 대하여는 1997. 10. 7.부터 입주자들의 전입신고가 마쳐진 사실, Q은 1992. 1. 16.경 피고 C 등에 대한 분양대금, 공사대금 등의 채무를 담보하기 위하여 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정해 주었는데, 한□주택은 이 사건 토지, 건물 및 그 사업시행권을 매수할 때부터 이미 위 근저당권부 채권 중 일부를 양수하여 이 사건 토지에 대하여 임의경매를 신청한 다음 그 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 이 사건 건물의 잔여공사를 계속하기로 계획하였던 사실, 실제로 한□주택은 2001. 12. 13. 피고 C으로부터 그의 근저당권부 채권을 양수한 다음 2003. 6. 25. 이 사건 토지에 대하여 임의경매를 신청하였고, 2004. 2. 12. 그 경매절차에서 한□주택의 주주인 Y가 대표이사로 있는 Z 주식회사를 내세워 위 회사 명의로 낙찰허가를 받은 사실, 한□주택은 이 사건 토지, 건물 및 그 사업시행권을 양수한 후 주로 입주자를 모집하는 데 필요한 범위 내에서 도배, 보일러 설치 등 이 사건 건물의 내부공사만 실시한 사실, 그 무렵 이 사건 건물 공사현장의 책임자였던 AA은 직접 또는 AB을 통해 2002. 3. 10.부터 이 사건 건물에 관하여 보증금을 1,000만 원 내지 4,000만 원으로 정하여

임대차계약을 체결한 사실, 한□주택이 원고에게 이 사건 건물을 양도할 무렵에는 이 사건 건물이 8층 높이로 기둥, 주벽, 지붕이 설치된 상태였던 사실, 총 68세대로 설계된 이 사건 건물에 2004. 9. 14. 피고 H 등 43세대가 이미 거주하고 있었던 사실을 인정하였다.

원심이 적법하게 채택한 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 이와 같은 사실인정은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유 주장과 같이 채증법칙 위반, 심리미진 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 그리고 위 사실관계를 앞서 본 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, Q이 공사를 중단한 1997년경에는 이 사건 건물은 그 구조와 형태 등이 건축허가의 내용과 사회통념상 동일하다고 할 수 있을 정도로 지하 1층 지상 8층의 규모인 이 사건 건물의 기둥과 지붕 그리고 둘레 벽이 완성되어 독립한 건물이라고 볼 수 있는 구조와 형태를 갖추고 있었던 것으로 인정할 수 있다. 따라서 Q이 이 사건 건물의 공사를 중단한 1997년경 원래의 건축주인 Q이 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하였다고 보아야 한다. 같은 취지의 원심 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 미완성 건물의 소유권 원시취득에 관한 법리를 오해하였거나 대법원 판례를 위반한 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 상고이유 제3점에 대하여

원고는 피고 B 등이 분양대금반환채권 내지 공사대금채권을 담보하기 위하여 Q로부터 이 사건 토지에 관한 근저당권을 설정받았는데, 이 사건 토지에 관한 경매절차에서 근저당권에 기하여 배당을 받은 이상 이 사건 건물에 관한 분양계약은 묵시적으로 해제 또는 해지한 것으로 보아야 한다고 주장하나, 피고 B 등이 분양대금 내지 공사대금과 관련하여 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정받았다 하더라도 그 근저당권이 담보하는 피담보채권의 내용이 분양대금반환채권 내지 공사대금채권만이라고 단정할 수 없다. 원심도 원고가 주장하는 이러한 사정만으로는 이 사건 건물에 대한 분양계약이 해제되었다고 할 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다는 이유로 위 주장을 배척하였다. 결국 원고의 이 부분 상고이유는 원고의 증명부족을 원심의 심리미진으로 주장하는 것에 불과하다. 원심판결에 상고이유 주장과 같은 법리오해, 심리미진의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박병대 대법관 양창수 대법관 고영한 주심 대법관 김창석

선정자목록

(선정자 목록 삭제)