

인천지방법원 2018. 5. 18 선고 2017가단33352 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

인천지방법원 2018. 11. 21 선고 2018나59970 판결

인천지방법원 2018. 5. 18 선고 2017가단33352 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2018. 4. 13.

판결 선고 2018. 5. 18.

주문

1. 피고 C은 원고에게 인천 남구 D 대 1447.3㎡ 지상 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 106.25㎡ 중 1/2 지분을 철거하고, 인천 남구 D 대 1447.3㎡를 인도하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 인천 남구 D, 8층 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 건축법 위반 경량철골조 106.25㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라1).

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2015. 5. 27. 인천 남구 D 대 1447.3㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 2015. 5. 21.자 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

나. 피고 B는 2000. 9월경부터 이 사건 토지 지상에 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 2층, 지상 8층짜리 집합건물(이하 이 사건 집합건물이라 한다)을 건축하였다.

다. 이 사건 건물 중 8층은 피고 B와 소외 E가 각 1/2 지분씩 소유하고 있다가, 소외 E의 지분은 2011. 10. 18. 소외 와이투산업개발 주식회사에게 2003. 4. 4.자 대물변제를 원인으로 이전되었고, 피고 B의 지분은 2016. 7. 6. 피고 C에게 2012. 2. 21.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 이전되었다.

라. 이 사건 집합건물 8층 중 106.25㎡ 부분은 무단증축된 부분(별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 106.25㎡, 이하 이 사건 위반건축물이라 한다)으로, 이 사건 집합건물에 대한 일반건축물대장(위반건축물)의 변동사항란에는 '건축법 위반에 의한 위반건축물 표시 F[무단증축 : 8층/근린생활시설/경량철골조/106.25㎡/2012. 5. 14.한시정지시], 건축주: B'라고 기재되어 있고, 소유자 현황란의 소유자 성명란에도 'B'라고 기재되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 청구에 대한 판단

가. 원고 주장

피고 C은 이 사건 집합건물 8층 중 1/2 지분을 소유하고 있고, 피고 B는 이 사건 집합건물의 건축물대장(위반건축물)상에 이 사건 위반건축물의 소유주로 표시되어 있다. 그리고 이 사건 집합건물은 아무런 권원 없이 이 사건 토지 위에 지어졌다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 집합건물 중 일부인 이 사건 위반건축물을 철거하고 그 대지인 이 사건 토지를 인도해야 할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 철거 및 인도의무의 발생 위 인정사실에 의하면, 이 사건 위반건축물의 소유자는 이를 소유하는 방법으로 그 부지인 이 사건 토지를 점유하고 있다고 할 수 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 위반건축물을 철거하고, 그 부지인 이 사건 토지를 원고에게 인도해야 할 의무가 있다.

(2) 이 사건 위반건축물의 철거의무자가 누구인지에 대한 판단 (가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 위반건축물의 소유자는 이 사건 위반건축물을 철거하고 그 대지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으므로, 아래에서는 이 사건 위반건축물의 소유자가 누구인지 여부에 관하여 살펴본다.

(나) 건축물이 증축된 경우에 증축 부분이 기존건물에 부합된 것으로 볼 것인가 아닌가 하는 점은 증축 부분이 기존건물에 부착된 물리적 구조뿐만 아니라, 그 용도와 기능의 면에서 기존건물과 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권 객체가 될 수 있는지의 여부 및 증축하여 이를 소유하는 자의 의사 등을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다63110 판결).

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 위반건축물은 이 사건 집합건물 8층에 위치하고 있는데 주 건물과는 별개의 계단이나 엘리베이터를 이용하여 접근할 수는 없고, 이 사건 위반건축물에 주 건물과 다른 별도의 출입구나 별도의 계단이 있는 것으로 보이지도 않는 사정이 인정된다. 이러한 사실을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 위반건축물은 이 사건 주 건물과 유기적으로 연결된 것으로 그 자체로서 별다른 경제적 효용을 가진 것으로 보이지 않고, 이를 별도의 독립한 소유권의 객체로 삼으려는 의사로 설치되었다고 볼 만한 자료도 없다. 따라서 이 사건 위반건축물은 주 건물인 이 사건 집합건물 8층에 부합되어 위 8층 소유자의 소유로 귀속되었다고 보는 것이 타당하다. 그러므로 이 사건 위반건축물의 소유자는 이 사건 집합건물 8층 중 각 1/2 지분을 공유하고 있는 피고 C과 소외 와이투산업개발 주식회사라고 할 것이다.

(다) 이에 대하여 원고는 이 사건 집합건물의 건축물대장(위반건축물)상 소유자가 피고 B로 되어 있다고 주장한다. 그러나 건축물대장은 부동산에 관한 물권변동의 공시 방법이 아니므로 건축물대장에 소유자로 기재되어 있다고 해서 그 사람을 그 건축물의 소유자로 추정할 수는 없다. 따라서 피고 B가 이 사건 위반건축물의 소유자임을 전제로 하는 원고의 피고 B에 대한 청구 부분은 받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서 이 사건 위반건축물 중 1/2 지분을 소유하고 있는 피고 C은 자신이 소유하고 있는 지분 범위 내에서 이 사건 위반건축물을 철거하고 그 대지 부분인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(이 사건 위반건축물 전부의 철거를 구하는 원고 청구는 받아들일 수 없다).

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고들의 주장요지

피고 B는 이 사건 집합건물의 신축공사를 진행하여 완공함으로써 이 사건 집합건물을 원시취득하였다. 그런데 이 사건 토지에 이 사건 근저당권을 설정할 당시 이 사건 토지는 이 사건 집합건물의 대지권이 된 상태이므로 이 사건 토지에만 근저당권을 설정한 것은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 분리처분 금지규정에 반하여 무효이고, 무효인 근저당권에 기하여 이루어진 임의경매절차 역시 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 토지의 적법한 소유자가 아니므로 원고의 청구는 부당하다.

나. 인정 사실

(1) 이 사건 토지는 원래 소외 G의 소유였는데, 이 사건 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 2002. 7. 2. 원고와 소외 H을 권리자로 하여 2002. 6. 21.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권등기가 설정되었다가, 2002. 11. 26. 원고와 소외 H 앞으로 2002. 9. 30.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) 한편 이 사건 토지에는 2002. 7. 2. 채무자 G, 근저당권자 I, 채권최고액 4억 5,000만 원으로 된 근저당권설정등기(이하 이 사건 근저당권이라 한다)가 마쳐져 있었다가, I의 임의경매신청에 따라 위 토지에 관하여 임의경매절차가 진행되었다(인천지방법원 J). 그리고 원고는 위 경매절차에서 위

토지를 낙찰받아 2015. 5. 27. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 공유자 전원지분 전부 이전등기가
마쳐졌다.

[인정 근거] 갑 제5호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항 및 제2항에 의하면 구분소유자의 대지사용권은
그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여
대지사용권을 처분할 수 없다. 그러나 집합건물의 부지가 되는 토지의 소유자로서 구분소유자 아닌
자가 위 토지를 처분하였다고 하여 위 조항에 위배된다 볼 수는 없다.

그런데 피고들의 주장에 의하더라도 I에게 이 사건 근저당권을 설정한 것은 이 사건 토지의
소유자로서 구분소유자가 아닌자인 소외 G이므로, G의 처분행위가 위 법상 분리처분 금지 규정에
위반된다고 할 수는 없다. 따라서 피고들 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

따라서 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는
이유 없어 이를 기각하며, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이
판결한다.

판사장유진

별지

1) 원고의 청구취지는 소장의 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 주문 기재와 같이 특정이 가능하므로,
그대로 판단한다