본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

인 천 지 방 법 원

판 결

사 건 2016가단204188 근저당권말소청구 등

원 고 1. A (개명 전 B)

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

피 고 1. [redacted]국

2. [redacted]광역시 [redacted]구

3. [redacted]공단

4. [redacted]광역시 [redacted]구

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

5. O

변 론 종 결 2016. 11. 11.

판 결 선 고 2016. 12. 23.

주 문

1. 원고들에게, [redacted] 구 P 대 646㎡에 관하여,

   가. 피고 [redacted]국은 인천지방법원 북인천등기소 1999. 7. 9. 접수 제95036호로 마친 압류등기의,

   나. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 인천지방법원 북인천등기소 2003. 1. 17. 접수 제3785호로 마친 압류등기의,

   다. 피고 [redacted]공단은 인천지방법원 북인천등기소 2004. 3. 18. 접수 제16734호로 마친 압류등기의,

   라. 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 인천지방법원 북인천등기소 2007. 1. 15. 접수 제3968호로 마친 압류등기의,

   마. 피고 O은 인천지방법원 북인천등기소 1996. 9. 11. 접수 제136781호로 마친 근저당권설정등기의

   각 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고들의 피고 [redacted]국에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 [redacted]국 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고들과 피고 [redacted]광역시 [redacted]구, 피고 [redacted]공단, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구 및 피고 O 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 [redacted]국은 원고들에게 [redacted]구 P 대 646㎡에 관하여, 인천지방법원 북인천등기소 1993. 5. 17. 접수 제60711호로 마친 압류등기의, 같은 등기소 1993. 7. 9. 접수 제86643호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 1992. 7. 2. [redacted]구 P 대 646㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 Q 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. Q는 1992. 10. 28. 이 사건 토지 위에 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 1동 14세대(이하 '이 사건 구분건물'이라 한다)를 신축 분양하기 위한 건축허가를 신청하여 1992. 11. 23. 허가를 받은 다음, 1992. 12. 3.경 위 공사를 시작함과 아울러 그 무렵 세대별 분양광고를 하였고, 1992. 12. 11. 중간검사를 신청하면서 신청 건축물의 동별 개요에 '다세대주택, 14세대, 층수 지하 1층, 지상 3층'이라고 기재하였다.

다. Q 등 건축주 측은 1993. 5. 4.경 이 사건 구분건물 신축공사의 하청업자들과 공사대금 대물변제 명목으로 그 각 일부 세대에 관한 분양계약을 체결하였고, R이 1993. 10. 19. 이 사건 구분건물 중 [redacted]호에 전입신고를 마치기도 하였다.

라. 이 사건 구분건물은 그 무렵 완공되었으나, 일부 미시공과 건축법 위반으로 사용승인을 받지 못하여 계속 미등기 상태로 있었다.

마. 한편 이 사건 토지에 관하여, 1993. 5. 17. 청구취지 기재와 같이 피고 대한민국 명의의 압류등기(이하 '제1 압류등기'라고 한다)가, 1993. 7. 9. 청구취지 기재와 같이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

피고 대한민국 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 26억 원, 이하 '제1 근저당권등기'라고 한다)가, 1996. 9. 11. 주문 기재와 같이 피고 O 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 2,500만 원, 이하 '제2 근저당권등기'라고 한다)가, 1999. 7. 9. 주문 기재와 같이 피고 [redacted]국 명의의 압류등기(이하 '제2 압류등기'라고 한다)가, 2003. 1. 17. 주문 기재와 같이 피고 [redacted]광역시 [redacted]구 명의의 압류등기(이하 '제3 압류등기'라고 한다)가, 2004. 3. 18. 주문 기재와 같이 피고 [redacted]공단 명의의 압류등기(이하 '제4 압류등기'라고 한다)가, 2007. 1. 15. 주문 기재와 같이 피고 [redacted]광역시 [redacted]구 명의의 압류등기(이하 '제5 압류등기'라고 한다)가 각 마쳐졌다.

바. 이 사건 토지 지분 취득 내역

1) 2009. 5. 13. 원고 A 7/14 지분(그 후 지분 1/14로 감소), 원고 C, 원고 D, 원고 E 각 1/14 지분

2) 2009. 8. 5. 원고 F, 원고 G, 원고 H 각 1/14 지분

3) 2010. 12. 8. 원고 J, 원고 K 각 1/28 지분

4) 2015. 10. 23. 원고 L 1/14 지분

사. 2009. 9. 30. 이 사건 구분건물에 관하여 14세대별로 각 소유권보존등기가 경료되었고(그 대지권 각 이 사건 토지 중 1/14 지분), 이 사건 변론종결일 당시 그 세대별 소유권 보유 현황은 다음과 같다.

1) 2009. 9. 30. 원고 A 204호, 원고 C 101호, 원고 D 302호, 원고 E 301호, 원고 F 지층 B01호, 원고 G 102호, 원고 H 103호

2) 2010. 4. 22. 원고 M 203호

3) 2010. 12. 8. 원고 J, 원고 K 202호(각 1/2 지분)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

4) 2012. 2. 28. 원고 I 지층 B02호

5) 2015. 10. 23. 원고 L 304호

6) 2016. 1. 29. 원고 N 104호

[인정 근거] 갑 제1, 5, 17호증의 각 1, 2, 갑 제2, 3, 9 내지 12, 14호증, 갑 제4호증의 1 내지 4, 갑 제8호증의 1 내지 14, 갑 제15호증의 1 내지 7, 갑 제18호증의 1, 2, 3, 을가 제1호증의 각 기재 및 영상, 증인 S의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물 부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라, 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물 부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다(대법원 1999. 7. 27. 선고 98다35020 판결 등 참조).

여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다. 따라서 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있고, 이후 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면 아직 그 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에 구분소유가 성립한다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조).

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

건축주인 Q가 1992. 10. 28. 신축할 이 사건 구분건물의 용도를 다세대주택 14세대로 한 건축허가를 신청하여 1992. 11. 23. 건축허가를 받았고, 1992. 12. 3.경 위 신축공사를 개시함과 아울러 세대별 분양광고도 하였으며, 중간검사 신청서에도 다세대주택 14세대라고 그 동별 개요를 표기하였을 뿐만 아니라, 1993. 5.경 이 사건 구분건물의 각 일부 세대에 관한 분양계약을 체결하기도 한 이상, 이를 통하여 장래 신축되는 이 사건 구분건물을 구분소유권의 객체로 하려는 건축주 측의 의사표시, 즉 구분행위가 있었다고 할 것이고, 이후 그 일부 세대에 주민등록 전입신고가 마쳐진 1993. 10.경에는 위 구분행위에 상응하는 이 사건 구분건물이 객관적 · 물리적으로 완성되었다고 봄이 타당하므로, 아직 위 구분건물이 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에 구분소유가 성립한다.

그러나 갑 제5호증의 1, 갑 제12, 13호증, 갑 제15호증의 1 내지 7의 각 기재와 영상, 위 S의 일부 증언만으로는 이 사건 구분건물의 객관적 · 물리적 완성 시점이 1993. 10.경 이전인 1992. 12.경 또는 1993. 4.~5. 4.경이라고 인정하기 어렵다.

한편 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)은 제20조에서 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며, 그 분리처분 금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는데, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권이 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있으므로(대법원 2006. 3. 10. 선고 2004다742 판결 등 참조), 전유부분과 대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2018-10-15

지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 그 효력이 없다(대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결 등 참조).

1993. 10.경 이 사건 구분건물의 구분소유가 성립됨으로써 대지사용권이 발생하게 되었는데, 전유부분에 대한 대지사용권을 분리 처분할 수 있도록 정한 규약이 존재한다는 등의 특별한 사정을 인정할 아무런 자료가 없는 이 사건에서, 그 이후에 이루어진 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 분리처분행위는 그 효력이 없으므로, 1993. 10.경 이후에 이 사건 대지에 관하여만 마쳐진 제2 근저당권등기, 제2 압류등기, 제3 압류등기, 제4 압류등기 및 제5 압류등기는 모두 집합건물법 제20조에 위배되어 말소되어야 한다. 다만, 그 이전에 이루어진 제1 압류등기 및 제1 근저당권등기의 각 말소 청구는 이유 없다.

판사 박대준