

대 구 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2013나11926 건물명도
원고, 항소인 ○○○○
피고, 피항소인 △△△
제 1 심 판 결 대구지방법원 2013. 6. 26. 선고 2012가단55607 판결
변 론 종 결 2014. 3. 21.
판 결 선 고 2014. 5. 2.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 경산시 자인면 일언리 73-1, 77 지상(이하 '이 사건 토지'라 한다)에는

별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다)과 블록조 스텔지붕 단층 축사 66㎡(이하 '이 사건 축사'라 한다)가 있고, 피고는 현재 이 사건 주택을 점유하고 있다.

나. 2011. 7. 25. 이 사건 토지 지상에 등재되어 있는 목조 스텔지붕 단층 주택 20.3㎡(이하 '이 사건 경매대상주택'이라 한다) 및 이 사건 축사에 관하여 피고의 아들인 □□□ 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 같은 날 원고는 이 사건 경매대상주택 및 이 사건 축사에 대하여 채무자 □□□ 채권최고액 6천만 원으로 하는 근저당권 설정등기를 마쳤다.

다. 원고는 2012. 8. 6. 위 나.항의 근저당권 실행을 위한 임의경매절차(대구지방법원 2011타경23101호, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 이 사건 경매대상주택과 이 사건 축사를 경락받아 2012. 8. 23. 원고 앞으로 소유권 이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 경매대상주택을 경락받아 경락대금을 완납하였으며, 이 사건 경매대상주택은 이 사건 주택과 동일한 건물이므로 원고는 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다.

그런데 피고가 이 사건 주택을 점유하고 있으므로 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 주택은 원고가 경락받은 이 사건 경매대상주택과 동일한 건물

이 아니며, 이 사건 주택은 이 사건 경매절차에서 이루어진 감정평가에서 제외되어 경매의 대상이 되지 못하였으므로 원고는 이 사건 주택을 경락받은 것이 아니고 따라서 이 사건 주택의 소유자가 아니다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 법리

건물에 관한 보존등기가 어떤 건물을 공시하는 효력이 있는가의 여부는 사회관념상 그 등기의 표시로서 당해 실제의 건물의 동일성을 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정되는 것으로서 그 등기상의 표시와 실제의 건물과의 사이에 건물의 소재 지번, 구조, 평수 등의 차이가 중대하여 동일성 또는 유사성을 인식할 수 없는 경우라면 그 등기는 무효라 할 것이고 이러한 무효의 등기에 터잡아 경매가 진행되어 경락이 되었다 할지라도 그 경락인은 그 등기상의 표시와 동일성 또는 유사성조차 인식될 수 없는 당해 실제의 건물에 관하여 소유권을 취득할 수 없는데(대법원 1986. 7. 22. 선고 85다카1222 판결 등 참조), 건물이 등기부상의 위치, 구조, 평수와 실제의 그것 사이에 차이가 있어도 건물의 대부분이 등기부상 주소 위에 있으며, 그 지상에는 다른 건물이 존재하지 아니하면 사회관념상 등기부상의 건물과 실제의 건물이 동일하다고 인정할 수 있다(대법원 1980. 4. 8. 선고 80다129 판결 등 참조).

나. 판단

살피건대, 갑 제1, 2, 6, 7, 8, 10호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 갑 제5, 9호증(가지번호 포함)의 각 영상, 제1심 증인 □□□의 증언, 제1심 법원의 2013. 2. 6. 경산시청에 대한 사실조회결과, 양해창에 대한 사

실조회결과, 당심 법원의 현장검증결과, 당심 법원의 감정인 박화성에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 즉, ① 이 사건 주택은 이 사건 경매대상주택의 등기부상 소재지와 같은 지번 내에 있는 점, ② 이 사건 경매대상주택은 1945년경 사용승인을 받고 건축물관리대장에 등재되어 있을 뿐 그 이후 소유권보존등기를 마치지 못하고 이용되다가 □□□가 이 사건 경매대상주택을 담보로 원고의 딸 박숙희로부터 돈을 빌리기 위하여 2011. 7. 25. 위 건축물관리대장의 현황대로 소유권 보존등기를 마치고 같은 날 이에 기하여 원고 앞으로 근저당권 설정등기를 마쳤다는 점, ③ 그런데, 이 사건 주택은 이 사건 경매대상주택(건축물관리대장의 현황 기재 : 목조 스테이지붕 단층 주택 20.3㎡)과 달리 조적조 강판기와지붕으로 이루어져 있었고, 이에 □□□는 원고에게 근저당권을 설정할 당시 이 사건 주택과 건축물관리대장상의 건물이 동일 건물이라고 하면서 '이 사건 주택에는 어머니(피고)가 살고 계시고, 이 사건 주택은 당초 스테이지붕이었으나 시설노후로 그 위에 기와로 덮였음'이라고 확인해주었다는 점, ④ □□□(1966. 12. 29.생)가 이 사건 주택은 자신이 태어났을 때부터 있었던 건물이고 1990년대 후반에서 2000년경 개량하였다고 증언한 점, ⑤ 이 사건 경매절차에서 작성된 감정평가표에는 이 사건 경매대상주택이 '멸실'된 것으로 표시되어 있고, 평가의견란에는 '이 사건 경매대상주택은 토지상에 동일성이 인정되는 건물이 소재하지 않고, 구조 및 용도 등이 다른 이 사건 주택이 소재하고 있는바, 일반건축물대장상의 사용승인일자 등을 고려할 때 멸실된 것으로 판단되며, 의뢰된 건물(이 사건 경매대상주택) 외의 건물(이 사건 주택)은 동일성이 인정되지 않아 평가외 하였음.'이라는 내용이 기재되

어 있으나, 경산시청의 사실조회결과에 의하면 이 사건 토지 지상 건물과 관련하여 멸실신고된 건물이 없으며, 위 감정평가인 양해창도 당시 이 사건 경매대상주택의 사용승인일자를 기준으로 물리적 내용년수가 경과하여 멸실된 것으로 판단한 것인데, 만약 이 사건 주택안의 조적조 내에 목조 기둥이 있음이 확인이 되어 기존 목조 건물을 조적조로 보강하여 개량한 것으로 본다면 위 감정평가와 달리 이 사건 경매대상주택은 멸실된 것으로 볼 수 없고 이 사건 주택과 동일하다고 볼 수 있다는 의견서를 작성한 점, ⑥ 당심의 감정인 박화성은 이 사건 경매대상 주택이 멸실되었다는 근거가 없고, 이 사건 주택의 상부를 일부 절개하여 목조기둥으로 추정되는 수직 구조물 및 목조 보로 추정되는 수평 구조물을 확인하였으며, 이에 근거하여 이 사건 주택은 목조건물을 조적조로 보강하여 개량한 것으로 보고, 그 밖에 건축시기나 건축물의 규모 및 용도 등을 근거로 판단할 때 이 사건 주택은 이 사건 경매대상주택과 동일한 건축물이라고 판단한 점 등에 비추어 보면 이 사건 경매대상주택과 이 사건 주택은 동일한 건물이며, 원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 경매대상주택과 동일성이 인정되는 이 사건 주택을 낙찰받았다 할 것이다.

다. 소결론

그렇다면, 원고는 이 사건 주택의 소유자이므로 이 사건 주택을 권원 없이 점유하고 있는 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

4. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 주택이 이 사건 경매절차에서 감정평가되지 않아 경매의 대상이 되지 못하였으므로 원고는 이 사건 주택을 경락받은 것이 아니라는

취지로 주장하나, 이 사건 경매를 진행함에 있어서 이 사건 주택을 감정에서 누락한 절차상의 하자가 있다 하더라도 이 사건 주택에 대하여 적법하게 저당권이 설정된 이상 그 경락허가결정이 항고 또는 재심에 의하여 적법하게 취소되지 않는 한 절차상의 하자를 이유로 하여 경락의 효력을 다룰 수 없다 할 것이므로(대법원 76다1294 판결 등 참조), 피고의 위 주장은 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로, 이를 취소하고 이 사건 건물의 인도를 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이영화

 판사 서희경

 판사 손승우