건물 증축과 부합여부

1999. 7. 27. 99다14518 건물명도등

이사건 건물은 원래 슬레트 지붕 무허가 점포 약 158.5㎡로서 이춘기의 소유인데, 이춘기는 이건물을 임차인들에게 빌려주어 영업장소로 사용하도록 하였다.

임차인들은 그동안 이 건물에 대한 증축 및 개축을 하여 1972.경에는 2동의 점포 및 주택 (북쪽 건물 약 331.1㎡와 남쪽 건물 약 160㎡, 다만, 위 2동의 건물은 도로에 면한 부분이 담으로 서로 연결되어 있어 도로 쪽에서 볼 때는 1동의 건물처럼 보인다) 그리고 그 부속건물로서 단층 창고 1동 4.4㎡와 블록조 및 목조 슬레트지붕 단층 변소 1동 2.8㎡이 들어서게 되었다.

그뒤 1988.경 서울올림픽 개최를 앞두고 도시환경정비를 위하여 부산시로부터 이 사건 가건물의 개수지시를 받게 되자 당시의 임차인들이 비용을 들여 지붕을 새로 교체하고, 이 사건 가건물 중 일부의 전면 벽에 타일을 붙이고, 출입문을 새시로 교체하는 등의 수리, 보수를 하기도 하였다.

1996. 경 에는 서정수등이 이 건물에 거주하며 영업을 하고 있었는데 이춘기와의 사이에 분쟁이 발생하자 이춘기는 이건물들이 자기의 소유라고 주장하고 임대차 기간 만료를 이류로 건물의 명도를 구하였다.

그러자 서정수등은 이 사건 건물은 자신들과 종전의 임차인들이 당초의 가건물을 대폭적으로 증축 또는 개축한 것으로 당초의 가건물과는 동일성을 유지할 수 없을 정도로 변하였으므로, 당초의 가건물에 대한 이춘기의 소유권은 이 사건 가건물에 미칠 수 없다고 주장하였다.

이에 대하여 이춘기는 이 사건 가건물 중 서정수등이나 그 이전의 임차인들에 의하여 증축 또는 개축된 부분은 당초의 가건물에 부합되어 현재의 이 사건 가건물을 구성하게 된 것이므로 이 사건 전체건물은 이춘기의 소유로 되었다고 주장한다.

서정수등은 건물의 명도의무가 있을까? 구분소유권을 인정할 여지는 있을까?