

전주지방법원 2018. 12. 19 선고 2017가단29424 판결 [토지인도 및 건물철거 청구 등]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2018. 11. 7.

판결 선고2018. 12. 19.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게, 가. 전북 무주군 D 공장용지 3,221㎡ 중 별지3 감정도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 경량구조물 조립식 관리동 주택 1층 건물 95㎡ 및 별지3 감정도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 H빔 철구조물 조립식 외관판넬 창고 1층 건물 1,488㎡와 전북 무주군 E 공장용지 1,418㎡ 중 별지3 감정도면 표시 20, 21, 22, 23, 25, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 H빔 철구조물 조립식 창고 1층 건물 404㎡를 각 철거하고, 위 (가), (나), (마) 부분 각 토지를 인도하며, 나. 각 4,942,800원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다

값은 날짜까지 연 15%의 비율로 계산한 돈 및 2018. 10. 1.부터 가항 기재 각 토지 인도 완료일까지
각 월 74,890원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 화성농업협동조합은 2008. 11. 24. 전북 무주군 D 공장용지 3,221㎡와 E 공장용지 1,418㎡(이하 위 D 공장용지와 E 공장용지를 함께 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 별지1 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 공동담보로 하여 채권최고액 1억 2,800만원, 채무자 F으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 주식회사 케이원(이하 '케이원'이라 한다)은 2009. 1. 20. 이 사건 각 토지 및 각 건물에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 케이원과 사이에 이 사건 각 건물에 관하여 공사계약을 체결하고, 2009. 5. 20.경부터 공사를 시행하여 2009. 7. 30.경 이를 완료하였다. 공사로 인하여 이 사건 각 건물은 아래 표와 같이 그 면적, 구조 등이 변경되었다(이하 이 사건 각 건물에 대하여 공사를 완료한 이후, 별지2 도면과 같이 변경된 각 건물을 '이 사건 공장건물' 또는 순차적으로 '이 사건 (A) 건물', '이 사건 (B)', (C) 건물', '이 사건 (D) 건물'이라 한다).

토지	전북 무주군 G,D	토지	전북 무주군 G~E
1항	파이프조 및 경량철골조 파이프 경량철골지붕 단층 관리사 95.04㎡ ²	(A) 건물	파이프조 및 경량철골조 파이프 강판지붕 단층 관리사 95.04㎡ ²
2항	파이프조 및 경량철골조 파이프 경량철골지붕 단층 공장 469.86㎡ ² 단층 공장 486.6㎡ ² 단층 창고 144.2㎡ ² 단층 공장 24.6㎡ ²	(B), (C) 건물	파이프조 및 경량철골조 파이프 판넬지붕 단층 공장 1535.44㎡ ²
3항	철골조 철골지붕 단층 공장 397.5㎡ ²	(D) 건물	철골조 판넬지붕 단층 공장 397.5㎡ ²

라. 피고는 2009. 8. 30.경 케이원과 사이에 추가 자재대금, 인건비 등을 정산하여 총 공사비를 2억 4,452만원으로 합의하였으나 케이원으로부터 이를 지급받지 못하자, 피고와 케이원은 2010. 6. 22. 액면금 2억 4,500만원, 지급기일 2010. 6. 28., 발행인 케이원으로 하여 강제집행을 인낙하는 내용의 공증인가 법무법인 민주 작성의 2010년 제512호 약속어음 공정증서를 작성하였다.

마. 화성농업협동조합은 이 사건 각 토지 및 각 건물에 관하여 임의경매신청을 하였고, 2010. 11. 26. 전주지방법원 H로 임의경매개시결정이 내려져 그 기입등기가 마쳐졌다.

원고들은 위 경매절차에서 이 사건 각 토지 및 각 건물에 대하여 매각허가결정을 받아 매매대금을 모두 지급하고 2013. 3. 29. 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 그런데 이 사건 공장건물은 피고가 케이원과 사이에 체결한 공사계약에 따라 전북 무주군 G, D 지상에 위치한 총 면적 1125.26㎡의 건물 4동으로 이루어진 별지1 목록 2항 기재 건물을 철거하고 피고가 구입한 샌드위치판넬 등의 자재 및 인력을 들여 전북 무주군 G 내지 E 지상에 걸쳐 총 면적 1535.44㎡의 이 사건 (B), (C) 건물 1동을 신축하는 한편, 별지1 목록 1, 3항 기재 각 건물의 지붕을 파이프 경량철골지붕, 철골지붕에서 파이프 강판지붕, 판넬지붕으로 교체한 것으로, 이 사건 각 건물과 이 사건 공장건물은 서로 동일성이 인정되지 않는다.

사. 원고들은 전주지방법원에 피고를 상대로 이 사건 공장건물에서의 퇴거 등을 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 위 바항 기재와 같이 '이 사건 각 건물과 이 사건 공장건물은 서로 동일성이 없고, 따라서 이 사건 각 건물에 대하여 마쳐진 화성농업협동조합의 근저당권설정등기도 무효이며, 원고들이 이에 기하여 진행된 임의경매절차에서 이 사건 각 건물을 매수하였다고 하더라도 이 사건 공장건물의 소유권을 취득할 수 없고, 이 사건 공장건물의 소유권자는 피고'라는 이유로 원고들의 청구를 모두 기각하였고, 위 판결이 확정되었다(전주지방법원 2013가단17034호, 전주지방법원 2015나1225호(본소), 2016나1475호(반소)).

아. 전북 무주군 D 공장용지 3,221㎡ 중 별지3 감정도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분에 경량구조물 조립식 관리동 주택 1층 건물 95㎡ 및 별지3 감정도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분에 H빔 철구조물 조립식 외관판넬 창고 1층 건물 1,488㎡와 전북 무주군 E 공장용지 1,418㎡ 중 별지3 감정도면 표시 20,

21, 22, 23, 25, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분에 H빔 철구조물 조립식 창고 1층 건물 404㎡가 존재하고, 위(가), (나), (마) 부분 각 토지에 대한 2013. 3. 29.부터 2018. 9. 28.까지의 임료는 합계 9,885,600원이다.

[인정근거] 갑 1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원 감정인 I의 임료감정결과, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들 소유의 이 사건 각 토지를 피고 소유의 이 사건 공장건물의 대지로 점유, 사용하고 있다고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 공장건물을 철거하고, 이 사건 각 토지 중 피고의 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 이 사건 각 토지와 일괄매각결정된 이 사건 각 건물에 낙찰을 무효로 만드는 사유가 존재하므로, 일괄매각결정된 이 사건 각 토지에 대한 낙찰 역시 무효이고, 따라서 원고들은 이 사건 각 토지에 대한 소유권을 취득하지 못하였으므로, 원고들의 이 사건 청구는 기각되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 수개의 부동산이 위치, 형태, 이용관계 등을 고려하여 일괄매각결정 된 경우, 그 부동산들 중 일부에 낙찰을 무효로 만드는 사유가 있는 경우에는 일괄매각결정된 부동산 전체에 대한 낙찰이 무효로 된다고 봄이 상당한데, 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 각 토지와 이 사건 각 건물에 대하여 일괄매각결정 되었으나, 이 사건 각 건물에 대한 화성농업협동조합의 근저당권설정등기는 이미 멸실된 이 사건 각 건물에 대한 것이어서 효력이 없고, 이에 기하여 진행된 이 사건 각 건물에 대한 낙찰은 무효이므로, 이 사건 각 건물과 일괄매각결정 된 이 사건 각 토지에 대한 낙찰도 무효이다. 따라서 원고들은 이 사건 각 토지에 대한 소유권을 취득하지 못하였고, 피고에 대하여 이 사건 각 토지 소유권에 기한 방해배제청구의 일환으로 이 사건 공장건물의 철거 등을 구할 수도 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이유진

별지