

전주지방법원 2020. 6. 11 선고 2019나4758 판결 [건물 철거 및 토지인도]

재판경과

전주지방법원 2020. 6. 11 선고 2019나4758 판결

전주지방법원 2019. 5. 10 선고 2017가단18158 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 다지원

담당변호사 박지원, 최정필

변론종결2020. 4. 9.

판결 선고2020. 6. 11.

제1심판결전주지방법원 2019. 5. 10. 선고 2017가단18158 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 전북 완주군 C 지상 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 2층 바닥 116m² 및 같은 별지 도면 표시 11, 14, 15, 8, 9, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 계단, 지붕 및 외벽 54m²를 철거하고, 원고에게 위 각 부분 토지를 인도하고, 원고에게 2017. 3. 13.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 98,190원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2008. 5. 20. 나대지였던 전북 완주군 C 대 616m² 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하여, 2008. 6. 3. 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 위 토지를 담보로 E조합으로부터 대출을 받으면서 채권최고액 5,400만 원, 채무자 피고로 하는 근저당권설정등기(전주지방법원 전주등기소 2008. 6. 3. 접수 제37018호, 이하 '2008. 6. 3.자 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

나. 피고는 이 사건 토지 지상에 D호 일반철골구조 판넬지붕 단층 제1종 근린생활시설 목욕장 108.92m² 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 아래와 같이 증축이 이루어지기 전의 건물은 '기존의 이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였고, 2009. 7. 16. 위 건물에 관하여 완주군수로부터 사용승인을 받았다. 그 후 피고는 이 사건 건물을 2층으로 만들기 위하여 별지 도면 표시 (가) 부분과 같이 건물 중간 부분에 2층 바닥을 설치하고 별지 도면 표시 (나) 부분과 같이 건물 옆 부분에 계단, 지붕 및 외벽을 증축하였다(이하 '이 사건 증축 부분'이라 한다).

다. 피고는 2010. 8. 27.경 2008. 6. 3.자 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하여 위 근저당권의 피담보채무는 모두 소멸하였는데, 같은 날 피고는 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 함과

동시에, 이 사건 토지 및 건물을 공동담보로 하여 E조합으로부터 다시 대출을 받으면서 2008. 6. 3.자 근저당권설정등기를 유용하기로 하였다. 이에 따라 2010. 8. 27. 이 사건 토지에 관한 2008. 6. 3.자 근저당권의 채권최고액을 1억 5,800만 원으로 변경하고, 이 사건 건물을 공동담보로 추가하는 내용의 변경등기를 마쳤으며, 이 사건 건물에 관하여도 같은 내용으로 근저당권이 1순위로 마쳐졌다(전주지방법원 전주등기소 2010. 8. 27. 접수 제51087호, 제51090호, 이하 '2010. 8. 27.자 근저당권'이라 한다).

라. 원고는 2017. 3. 13. 임의경매로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득하였다.

마. 완주군수는 2013. 2. 21. 피고에게 이 사건 증축 부분이 불법건축물에 해당하므로 자진하여 철거하라는 내용의 시정명령을 최초로 하였고, 2017. 3. 27. 및 2017. 5. 8. 그 당시 이 사건 건물 및 토지의 소유자였던 원고에게 같은 내용의 시정명령을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 12호증, 을 제6호증, 완주군수의 사실조회회신, 이 법원의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 토지 및 건물의 소유자로서 이 사건 토지 및 건물에 존재하는 이 사건 증축 부분에 관하여 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하여 피고에게 위 증축 부분의 철거 및 철거 부분이 위치한 토지 부분의 인도를 구하고 있으며, 아울러 위 토지 부분의 인도 완료일까지 임료 상당의 손해의 배상을 청구하고 있는바, 피고는 이 사건 증축 부분의 소유자로서 이를 이행하여야 할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 증축 부분은 기존의 이 사건 건물과 그 구조상·이용상의 독립성이 있어 이에 관하여 법정지상권이 성립될 수 있으며, 2010. 8. 27.자 근저당권 설정 이전인 2009년경에 증축된 것이므로 저당권 설정 당시 이미 건물로서의 요건을 갖춘 상태로 존재하고 있었다. 따라서 저당권의 실행으로 인하여 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 이전됨으로써 피고의 소유였던 이 사건 토지와 이 사건 증축 부분의 소유자가 달라지게 되었으므로, 피고는 이 사건 증축 부분에 관하여 법정지상권을

취득하였다. 따라서 피고는 이 사건 증축 부분을 통해 이 사건 토지 중 해당 부분을 점유할 권원이 있으므로 원고의 청구는 모두 기각되어야 한다.

3. 판단

원고는 이 사건 증축 부분의 소유자가 피고임을 전제로 이 사건 청구를 하고 있는바, 이에 관하여 먼저 살펴본다.

건물이 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 1994. 6. 10. 선고 94다11606 판결, 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결, 2002. 5. 10. 선고 99다24256 판결 등 참조). 또한, 법률상 1개의 부동산으로 등기된 기존 건물이 증축되어 증축 부분이 구분소유의 객체가 될 수 있는 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추었다고 하더라도 이로써 곧바로 그 증축 부분이 법률상 기존 건물과 별개인 구분건물로 되는 것은 아니고, 구분건물이 되기 위하여는 증축 부분의 소유자의 구분소유의사가 객관적으로 표시된 구분행위가 있어야 할 것이고, 여기에서 구분행위는 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서 그 시기나 방식에 특별한 제한은 없지만, 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되어야 한다. 증축 부분이 기존 건물의 구성부분이거나 이에 부합된 것으로서 기존 건물과 증축 후의 현존 건물 사이에 동일성이 인정된다면, 기존 건물에 대하여 이미 설정되어 있던 저당권의 효력은 법률에 특별한 규정이나 설정행위 등에 다른 약정이 없는 한 증축 부분에도 미친다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결, 대법원 1999. 7. 27. 선고 98다32540 판결 등 참조)

살피건대, 앞서 본 기초사실 및 증거들, 갑 제10, 13, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 증축 부분은 ① 기존에 단층이었던 이 사건 건물의 중간 부분에 2층 바닥을 설치하고 위 2층을 출입할 수 있는 계단, 지붕, 외벽을 추가하는 방식으로 만들어진 점, ② 여전히 기존의 이 사건 건물과 그 기둥, 벽, 지붕을 공유하고 있는 점, ③ 이 사건 건물과 동일하게 찜질방이라는 단일한 목적물로 이용되고 있는 점 등을 인정할 수 있는바, 위 인정사실들에 비추어 이 사건 건물 및 증축

부분의 물리적 구조, 외관, 기능, 용도, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 볼 때 이 사건 증축 부분은 기존의 이 사건 건물에 부합되었으며 기존의 이 사건 건물과 증축 이후 이 사건 건물 사이에 동일성이 인정된다고 할 것이다. 나아가 피고는 이 사건 토지에 관한 종전 2008. 6. 3.자 근저당권을 유용하기로 근저당권자인 E조합과 합의하면서, 그 당시 이미 존재하였던 이 사건 증축 부분에 관하여 별도의 구분행위를 하지 않았던 것으로 보이고, 그 밖에 이 사건 증축 부분을 완성한 후 이에 관한 구분행위를 하였다는 점에 관하여 아무런 주장·입증도 하지 않고 있는 점까지 더하면, 이 사건 증축 부분은 이 사건 건물의 구성부분에 불과하여 2010. 8. 27.자 근저당권의 효력은 이 사건 증축 부분에도 미친다. 따라서 원고는 이 사건 건물 및 토지에 관한 근저당권에 기한 경매에 의하여 이 사건 증축 부분을 포함한 이 사건 토지 및 건물에 관하여 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하다. 그렇다면 이 사건 증축 부분의 소유자가 피고임을 전제로 한 이 사건 건물철거, 토지인도 및 부당이득반환 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 받아들일 수 없다(원고의 청구원인이 인정되지 않아 이를 기각하는 이상 피고의 항변에 관하여는 더 나아가 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오재성

판사김범준

판사이슬아

별지