

청주지방법원 2013. 12. 12 선고 2013가단15517 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

청주지방법원 2014. 9. 26 선고 2014나650 판결

청주지방법원 2013. 12. 12 선고 2013가단15517 판결

전문

원고주식회사 다해건설

피고주식회사 A

변론종결 2013. 11. 14.

판결 선고 2013. 12. 12.

주문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 2항 기재 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청구 취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 청주지방법원 진천등기소 2006. 3. 2. 접수 제3811호로 소외 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 등기소 2007. 5. 28. 접수 제10478호로 채무자 B, 근저당권자 농업협동조합중앙회(이하 '농협'이라 한다), 채권최고액 1,200,000,000원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기가, 같은 등기소 2007. 5. 28. 접수 제10480호로 목적 '건물 및 기타 공작물이나 수목의 소유', 범위 '토지의 전부', 존속기간 '2007. 5. 28.부터 30년', 지료 '없음', 지상권자 '농업협동조합중앙회'로 하는 지상권설정등기가 각 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지 지상에 건축된 별지 목록 1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2011. 5. 31. 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 농협은 이 사건 근저당권에 기하여 2011. 6. 16. 이 사건 토지에 관하여 임의경매를 신청하였고, 원고는 위 경매절차에 따라 2012. 4. 2. 이 사건 토지를 경락받아 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.
[인정 근거] 갑 1호증, 갑 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 지상권자인 농협으로부터 지상권 사용 승낙을 받았으므로 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장하므로 법정지상권을 주장하는 것으로 선행하여 살피건대, 을 8 내지 11호증의 각 기재에 의하면, B이 2007. 5. 16. 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받은 후 2010. 9. 29. 피고에게 건축주 명의변경을 한 사실, 피고가 위와 같이 건축주 명의변경을 하기 위하여 그 무렵 농협으로부터 지상권사용승낙서를 받은 사실은 인정된다.

그러나, 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로, 지상권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되는 것인데, 위 인정사실만으로는 이 사건 저당권 설정 당시에 이 사건 건물이 이미 존재하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 건물을 위하여 법정지상권의 성립을 인정할 여지가 없다.

또한, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립하지 않는 것인바(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다26051 판결 등 참조), 피고가 농협으로부터 지상권 사용승낙서를 받았다고 하더라도 이를 근거로 법정지상권을 성립을 인정할 수도 없다.

따라서, 피고에게 이 사건 건물 소유를 위한 법정지상권이 성립하였다고 볼 수 없어 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있음을 인정할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사지윤섭

별지