

광주지방법원 2017. 11. 22 선고 2017나809 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2017. 11. 22 선고 2017나809 판결

광주지방법원 2017. 1. 19 선고 2016가단14329 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2017. 10. 18.

판결 선고 2017. 11. 22.

제1심판결 광주지방법원 2017. 1. 19. 선고 2016가단14329 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1항 중 "선내 (ㄱ) 부분 45㎡ 상당의 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 및 태양광모듈설비에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지"를 "선내 (ㄱ)부분 45㎡에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지"로 경정한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 전남 담양군 C 창고용지 483㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 45㎡ 지상 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 및 태양광모듈설비를 철거하고, 위 선내 (ㄱ)부분 토지 45㎡를 인도하고, 72,000원 및 2016. 4. 16.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 3,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 전남 담양군 C 창고용지 483㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 45㎡ 지상 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 및 태양광모듈설비를 철거하고, 위 선내 (ㄱ)부분 토지 45㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. D은 2008. 1. 30. 임의경매절차(광주지방법원 R)를 통해 전남 담양군 E 전 1,775㎡의 소유권을 취득하였다.

나. D은 2008. 3. 28. 위 토지를 전남 담양군 E 전 500㎡, C 전 483㎡, F 전 512㎡, G 전 280㎡로 분할하였다. 그리고 D은 2008. 12. 3. E 전 500㎡의 지목을 창고용지로 변경하고, 2010. 1. 18. C 전 483㎡, F 전 512㎡, G 전 280㎡의 각 지목을 창고용지로 변경하였다.

다. D은 2008. 11.경 전남 담양군 E 지상에 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 56.25㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하고, 2008. 12. 12. 소유권보존등기를 마쳤다. 그러나 위 건물은 실제로 C 전 483㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 45㎡를 침범한 상태로 신축되어 현재에 이르고 있다.

라. D은 2008. 12. 12. 이 사건 건물에 관하여 H 주식회사 명의로 소유권이전등기(등기원인: 2008. 12. 10.자 매매)를 마쳐주었다. 그리고 이후 위 건물에 관하여 2009. 1. 20. 주식회사 H 명의로(등기원인: 2008. 12. 28.자 회사합병), 2011. 12. 26. 주식회사 I 명의로(등기원인: 2011. 11. 1.자 매매), 2012. 4. 18. J 명의로(등기원인: 2012. 4. 5.자 매매) 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. D은 2008. 9. 10. 중소기업은행에게 전남 담양군 E 전 500m²에 관하여 채무자 H 주식회사, 채권최고액 1억 6,800만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바. D은 2008. 9. 10. 중소기업은행에게 전남 담양군 C 전 483m² 등에 관하여 채무자 D, 채권최고액 1억 6,800만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 위 근저당권설정등기는 2010. 6. 29.

말소되었다(등기원인: 2010. 6. 29.자 해지).

그리고 D은 2010. 6. 29. 주식회사 국민은행에게 전남 담양군 C 창고용지 483m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 등에 관하여 채무자 D, 채권최고액 2억 2,100만 원의 근저당권설정등기(공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제45호)를 마쳐주었다.

사. 주식회사 H는 2009. 1. 20. 중소기업은행에게 이 사건 건물에 관하여 채무자 주식회사 H, 채권최고액 1억 6,800만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

아. D은 2011. 11. 11. K, L, M에게 이 사건 토지와 전남 담양군 E 창고용지 500m², F 창고용지 512m², G 창고용지 280m²에 대한 각 1/3 지분을 증여하고, 2011. 11. 14. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. L는 2014. 1. 3. 임의경매절차(광주지방법원 N)를 통해 전남 담양군 E 창고용지 500m²에 대한 K, M의 지분 및 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득하였고, 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

차. 피고는 2014. 4. 16. L로부터 전남 담양군 E 창고용지 500m²와 이 사건 건물을 매수하였고, 2014. 4. 17. 소유권이전등기를 마쳤다.

카. 원고는 2014. 10. 28. 임의경매절차(광주지방법원 O)를 통해 이 사건 토지와 전남 담양군 F 창고용지 512m², G 창고용지 280m²에 대한 소유권을 취득하였고, 2014. 11. 3. 소유권이전등기를 마쳤다.

타. 이 사건 건물 지붕에는 태양광모듈설비가 설치되어 있고, 위 태양광모듈설비 역시 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 45㎡를 침범하여 설치되어 있다[이하에서는 이 사건 건물 및 태양광모듈설비 중 이 사건 토지를 침범하고 있는 부분을 합하여 '이 사건 계쟁시설'이라 하고, 위 (1) 부분 45㎡'를 '이 사건 침범 토지'라 한다].

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 9, 11 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증, 감정인 국토정보공사 담양지사의 감정결과, 제1심 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 피고의 철거 및 인도 의무 위 인정사실에 따르면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 침범 토지에 설치되어 있는 이 사건 계쟁시설을 철거하고, 위 침범 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 부당이득반환 의무 가) 또한 피고는 이 사건 계쟁시설에 대한 소유권 취득일 이후로써 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권 취득일인 2014. 10. 28.부터 이 사건 침범 토지를 법률상 원인 없이 점유하면서 그 토지 부분의 차임 상당의 이익을 얻고 있고, 그로 인해 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입고 있으므로, 원고에게 위와 같은 부당이득을 반환하여야 한다.

나) 나아가 피고가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 감정인 Q의 감정결과에 따르면, 이 사건 침범 토지의 차임상당액은 2014. 4. 16.부터 2015. 4. 15.까지는 35,000원, 2015. 4. 16.부터 2016. 4. 15.까지는 37,000원, 2016. 4. 16.부터 2017. 4. 15.까지는 월 3,300원인 사실이 인정되고, 위 침범 토지의 2017. 4. 16. 이후의 차임상당액 역시 월 3,300원일 것으로 추정된다[위 각 차임상당액은 위 침범 토지(45㎡) 전체가 아니라 그 중 일부인 30㎡에 대한 차임상당액이기는 하나, 원고가 위 각 차임상당액에 해당하는 부당이득반환만을 청구하고 있으므로, 원고가 구하는 바에 따라 차임상당액을 위와 같이 인정한다].

따라서 피고는 원고에게 이 사건 침범 토지에 대한 2014. 10. 28.부터 2016. 4. 15.까지의 차임상당액 및 2016. 4. 16. 이후의 월 3,300원의 비율에 따른 차임상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

다만 원고는 2014. 4. 16.부터 2016. 4. 15.까지의 차임상당의 부당이득금 72,000원 및 2016. 4. 16. 이후의 월 3,300원의 비율에 따른 차임상당의 부당이득금 지급을 구하고 있고, 제1심판결은 원고의 위와 같은 부당이득반환청구를 전부 인용하였는데, 피고는 이에 대해 항소하지 않았으므로 제1심판결을 항소하지 않은 피고에게 유리하고 항소인인 원고에게 불리하게 변경할 수는 없다. 그러므로 피고는 원고에게 제1심판결에서 인정된 72,000원 및 2016. 4. 16.부터 이 사건 침범 토지에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 3,300원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급하여야 한다(원고는 부당이득반환청구의 종기를 위 침범 토지의 인도완료일까지로 구하고 있으나, 원고의 청구는 원고가 위 침범 토지를 소유하고 피고가 위 침범 토지를 점유하고 있음을 요건으로 하므로, 종기를 위와 같이 인정한다).

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 가) D이 이 사건 건물을 신축한 2008. 11.경 이 사건 토지는 D의 소유였으므로 위 건물과 토지는 원래 동일인의 소유였고, H 주식회사가 2008. 12. 12. 위 건물의 소유권을 취득함으로써 위 건물과 토지의 소유자가 달라졌으므로, H 주식회사는 2008. 12. 12. 이 사건 침범 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득하였다.

그 후 피고는 주식회사 H, 주식회사 I, J, L를 거쳐 이 사건 건물의 소유권을 취득하였고, 위 건물의 전소유자들을 대위하여 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 침범 토지에 대한 지상권설정등기를 청구할 수 있으므로, 위 침범 토지에 대한 법정지상권을 취득할 지위에 있고, 원고는 지상권설정등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 원고가 피고를 상대로 이 사건 계쟁시설의 철거 및 위 침범 토지의 인도를 구하는 것은 신의칙에 반한다.

나) 설령 위와 같은 주장이 이유 없다고 하더라도, 피고가 이 사건 계쟁시설을 철거할 경우 피고의 태양광모듈설비 전체를 철거해야 하는 등 피고가 입을 손해가 막대하므로, 위 계쟁시설 철거 및 이 사건 침범 토지의 인도를 구하는 원고의 청구는 신의칙에 반한다.

2) 법정지상권 관련 주장에 대한 판단 가) 관련법리

토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타의 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등 특별한 사정이 없는

한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하게 되고, 이 지상권은 법률행위로 인한 물권의 취득이 아니고 관습법에 의한 물권의 취득이므로 등기를 필요로 하지 아니하고 지상권 취득의 효력이 발생하는 것이며, 관습법상의 법정지상권은 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에게 대하여도 등기 없이 지상권을 주장할 수 있다.

그리고 위와 같이 법정지상권을 취득한 건물소유자가 법정지상권설정등기를 경료함이 없이 건물을 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이므로 법정지상권자는 지상권설정등기를 한 후에 건물양수인에게 이의 양도등기절차를 이행하여 줄 의무가 있는 것이고, 따라서 건물양수인은 건물양도인을 순차 대위하여 토지소유자에 대하여 건물소유자였던 최초의 법정지상권자에게 법정지상권설정등기절차이행을 청구할 수 있는 것이고 아울러 종전의 건물소유자들에 대하여도 차례로 지상권이전등기절차이행을 구할 수 있다 할 것이며, 위의 어느 경우나 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정의 존재에 관한 주장·입증책임은 그러한 사정의 존재를 주장하는 쪽에 있다.

그리고 법정지상권을 가진 건물소유자로부터 건물을 양수하면서 지상권까지 양도받기로 한 사람에 대하여 대지소유자가 소유권에 기하여 건물철거 및 대지의 인도를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결 등 참조).

나) 판단

(1) 위 인정사실에 따르면, D은 2008. 11.경 이 사건 건물을 신축하여 소유권을 취득할 당시 이 사건 토지의 소유자였으므로, 위 2008. 11.경 위 건물과 토지는 모두 D의 소유였다. 그리고 이후 H 주식회사가 2008. 12. 12. 위 건물의 소유권을 취득함으로써 위 건물과 토지의 소유자가 달라졌다. 그리고 H 주식회사가 위 건물의 소유권을 이전받을 당시 위 건물을 철거하기로 하였다는 등의 사정은 보이지 않는다.

따라서 H 주식회사는 2008. 12. 12. 이 사건 침범 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득하였다. 그리고 H 주식회사는 별도의 등기가 없이도 위와 같은 법정지상권을 D이나 그 이후 이 사건 토지의

소유권을 넘겨받은 K, L, M 및 원고에게 주장할 수 있다.

(2) 나아가 위 인정사실에 따르면, 위와 같이 이 사건 침범 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득한 H 주식회사가 지상권설정등기를 마치지 않은 상태에서 주식회사 H, 주식회사 I, J, L를 거쳐 피고에게 이 사건 건물의 소유권이 이전되었다. 그리고 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 소유권이전의 원인이 된 매매계약 등에는 위 건물과 함께 H 주식회사가 취득한 지상권도 함께 양도하기로 하는 채권적 계약이 포함되어 있었다고 할 것이다. 따라서 위 건물의 최종소유자인 피고는 위 건물의 전소유자들을 순차 대위하여 위 침범 토지의 현재 소유자인 원고에게 H 주식회사에 대한 지상권설정등기절차이행을 청구할 수 있고, 위 건물의 전소유자들에게도 차례로 지상권이전등기절차이행을 구할 수 있다.

(3) 따라서 이 사건 침범토지의 현재 소유자인 원고가 피고를 상대로 소유권에 기하여 이 사건 계쟁시설의 철거 및 위 침범 토지의 인도를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무 있는 자가 그 권리자를 상대로 청구를 하는 것이므로 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다.

(4) 이에 대하여 원고는 아래와 같은 주장들을 하나, 아래에서 보는 바와 같이 모두 이유 없다.

① 원고는 'H 주식회사가 이 사건 침범 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득하기 전에 위 제1의 바.항과 같이 이 사건 토지에 중소기업은행의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으므로, H 주식회사는 법정지상권을 취득할 수 없다'는 취지로 주장한다.

그러나 위와 같이 H 주식회사의 이 사건 침범 토지에 대한 법정지상권 취득 당시 이 사건 토지에 중소기업은행의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 H 주식회사가 위 침범 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득하지 못한다고 볼 근거는 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

② 원고는 'H 주식회사나 주식회사 H는 모두 D의 개인회사에 불과하므로, 법인격 형해화 또는 법인격실효의 법리상 H 주식회사가 관습법상 법정지상권을 취득할 수는 없다'는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

③ 원고는 '이 사건 계쟁시설은 민법 제280조 제1항 제3호가 정하고 있는 건물 이외의 공작물이므로,

H 주식회사가 이 사건 침범 토지에 대해 취득한 법정지상권은 5년의 존속기간이 경과하여 소멸하였다'는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 계쟁시설은 이 사건 건물 일부와 그 지붕에 설치된 태양광발전설비로 구성되어 있어 민법 제280조 제1항 제3호가 정하고 있는 건물 이외의 공작물이 아니라 같은 항 제1, 2호가 정하고 있는 건물이라고 평가할 수 있으므로, H 주식회사가 취득한 지상권의 존속기간은 민법 제280조 제1항 제1, 2호에 따라 30년 또는 15년이고, 아직 그 존속기간이 경과하지 않았다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

④ 원고는 '피고나 이 사건 건물의 전소유자인 주식회사 H, 주식회사 I, L 등이 위 건물에 관하여 금융기관에 근저당권을 설정하여 줌으로써 법정지상권을 취득할 권리를 포기하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 피고나 이 사건 건물의 전소유자인 주식회사 H, 주식회사 I, L 등이 위 건물에 관하여 금융기관에 근저당권을 설정해주었다고 하더라도, 그 사실만으로 위 건물소유자들이 법정지상권을 취득할 권리를 포기하였다고 볼 아무런 근거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

⑤ 원고는 '피고가 이 사건 건물을 매입하는 과정이나 그 후 원고로부터 이 사건 계쟁시설에 대한 철거 독촉을 받고, 이 사건 소송이 진행되는 과정에서 법정지상권을 취득할 권리를 포기하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 법정지상권을 취득할 권리를 포기하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 제1심판결의 주문 제1항 중 "선내 (ㄱ) 부분 45㎡ 상당의 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 및 태양광모듈설비에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지"는 "선내 (ㄱ)부분 45㎡에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지"의 오기임이 명백하므로 이를 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이태웅

판사이강호

판사김희주

별지