

광주지방법원 2018. 11. 7 선고 2018나52852 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 지음

담당변호사 박인동

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최정재

변론 종결 2018. 9. 19.

판결 선고 2018. 11. 7.

제 1 심 판결 광주지방법원 2018. 2. 20. 선고 2016가단20195 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고에게 각 1/2 지분에 관하여 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C은 광주지방법원 2008. 3. 10. 접수 제41844호로 별지 목록 제2, 3항 기재각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 같은 해 3. 5.자 매매를 원인으로 하여 주식회사 D로부터 자신 앞으로 소유권이전등기를 마친 후, 광주지방법원 2008.3. 10. 접수 제41845호로 E조합(이하 'E'이라 한다)에게 채권최고액은 390,000,000원,채무자는 위 피고인 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

나. 한편 등기부상 표시와 달리 실제로는 이 사건 각 토지상에 위치한 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 2006. 4. 4. 건축허가를 받아 같은 해4. 11. 착공되고 2008. 8. 28. 사용승인된 후, 피고들이 같은 해 9. 8. 그 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. E의 신청에 의하여 이 사건 각 토지에 대하여 광주지방법원 2011. 1. 24.자 F 임의경매개시결정이 내려졌고, 원고는 2011. 11. 24. 위 임의경매절차에서 위 각 토지에 대한 매수인으로서 매각대금을 완납하였다.

라. 피고들은 이 사건 건물을 소유하면서 그 대지인 이 사건 각 토지를 점유하고 있다
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 건물을 철거하고 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고들의 주장

- 1) 피고 C이 E으로부터 이 사건 각 토지를 담보로 대출을 받을 당시 위 각 토지상에 이 사건 건물의 골조 등이 건축되어 있었으므로 위 각 토지에 대한 법정지상권을 취득하였고, 피고 C으로부터 위 건물 중 1/2 지분을 매수한 피고 B는 피고 C으로부터 법정지상권을 양수받을 지위에 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.
- 2) 원고가 전소(광주지방법원 2012가단28346호)에서 이 사건 각 토지의 지료만을 청구하였는바, 이는 이 사건 각 토지에 대한 법정지상권의 성립을 추인한 것이다.

나. 법정지상권 성립 주장에 대한 판단

- 1) 민법 제366조 소정의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것이다. 한편, 건축허가는 행정관청이 건축행정상 목적을 수행하기 위하여 수허가자에게 일반적으로 행정관청의 허가 없이는 건축행위를 하여서는 안 된다는 상대적 금지를 관계 법규에 적합한 일정한 경우에 해제하여 줌으로써 일정한 건축행위를 하여도 좋다는 자유를 회복시켜 주는 행정처분일 뿐 수허가자에게 어떤 새로운 권리나 능력을 부여하는 것이 아니고, 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 자가 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니므로, 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 그건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 그 소유권을 원시취득한다(대법원2003. 6. 13. 선고 2003다10483 판결).
 - 2) 갑 제3호증, 을 제13호증의 1 내지 5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 주식회사 L가 2006. 4. 4. 건축허가를 받아 이 사건 건물을 신축하다가 공사를 중단하였고, 이후 그 건축주 명의를 2008. 3. 19. 피고 C으로, 2008. 5. 9. M으로, 2008.6. 12. 피고 C으로, 2008. 6. 19. G으로, 2008. 7. 2. 피고들로 각 변경된 사실이 인정된다.
- 그러나 앞서 든 증거, 을 제2호증, 을 제9호증의 14의 각 기재, 을 제12호증의 영상에 변론 전체의

취지를 종합하면, ① 주식회사 D이 2007. 8. 3. 주식회사 L로부터 이사건 각 토지를 매수하여 2007. 8. 6. 각 소유권이전등기를 마친 사실, ② 이 사건 건물은 그 무렵 지상 3층까지 골조가 완성되어 있었던 사실, ③ 이 사건 건물은 2008. 2.경 5층 골조가 완성되어 있었던 사실, ④ 피고 B가 2008. 5. 23. N과 사이에 이 사건건물의 공사비 명목으로 3억 5,000만 원을 대여하면서 그 담보로 이 사건 건물의 1/2지분을 취득하기로 약정하였고, N은 2008. 7. 1. 이 사건 건물의 건축주 명의를 G에서 피고들로 변경한 사실이 각 인정된다.

위 인정사실에 의하면 주식회사 L가 이 사건 건물을 지상 3층 골조까지 완성하였고, 이후 주식회사 D 또는 N이 이 사건 건물을 완성하였다고 할 것인바, 피고 C은 자기 비용과 노력으로 이 사건 건물을 신축하였다고 할 수 없어 이 사건 건물을 원시취득할 수 없고, 결국 이 사건 근저당권설정등기 당시 이 사건 건물의 소유권자가 아니다

3) 따라서 이 사건 근저당권설정등기 당시 이 사건 각 토지와 이 사건 건물의 소유자가 피고 C으로서 위 피고가 이 사건 각 토지에 대한 법정지상권을 취득하였음을 전제로 하는 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 법정지상권 추인 주장에 대한 판단

민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시에 동일인의 소유에 속하는 토지와 건물이 저당권의 실행에 의한 경매로 인하여 각기 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 건물의 소유를 위하여 인정되는 것으로 법률행위 없이 성립하는 것인바 이에 대한 추인을 인정하기 어려우므로 피고들의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조현호, 판사 황경환, 판사 장 명

1. <건물의 표시>

광주광역시 서구 빌딩 동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종 근린생활시설

1층 사무소 144.64㎡

2층 학원 144.64㎡

3층 사무소 144.64㎡

4층 사무소 144.64㎡

5층 학원 98㎡

2. <토지의 표시>

광주광역시 서구 대 86㎡

3. <토지의 표시>

광주광역시 서구 대 189.1㎡

-이상-