

수원지방법원 여주지원 2020. 7. 23 선고 2019가단1666 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고(선정 당사자) A

피 고 B

변론 종결 2020. 7. 9

판결 선고 2020. 7. 23

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자 C에게 경기 양평군 D 임야 694㎡ 지상 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 경기 양평군 D 임야 694m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여는 2010. 9.17. E 명의의 소유권이전등기가, 2012. 6. 18. F 명의의 소유권이전등기가, 2013. 12.3. G 명의의 소유권이전등기가, 2015. 3. 26. 피고 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다

다. 이 사건 토지에 관하여는 2012. 6. 18. 채권최고액 351, 000, 000원, 채무자 F으로 된 H조합 명의의 근저당권설정등기가, 2012. 6. 19. 채권최고액 61, 000, 000원, 채무자 F으로 된 I 명의의 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

2) H 조합은 2017. 6. 29. 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 여주지원 J로 임의 경매개시결정을 받았고, I은 2017. 8. 22. 위 토지에 관하여 같은 지원 K로 임의경매개시결정을 받았으며, 이에 의해 위 토지에 관하여 진행된 경매절차(이하 '이 사건 경매 절차'라 한다)에서 원고(선정당사자) 및 선정자 C(이하 이들을 '원고 등'이라 한다)은 2018. 5. 3. 이 사건 토지를 매각받은 다음 이를 원인으로 하여 2018. 5. 9. 위 토지에 관한 소유권이전등기[원고(선정당사자)의 지분 2/3, 선정자 C의 지분 1/3]를 마쳤다.

3) 이 사건 토지 위에는 별지 목록 기재 건물(이하 * 이 사건 건물'이라 한다)이 위 치하고 있다.

4)F은 건축주로서 2012. 10. 22. 건축업자와 사이에 이 사건 토지 위에 신축할 이 사건건물에 관한 도급 계약을 체결한 다음 건축업자로 하여금 공사를 진행하게 하였 고, 2013. 12. 3. G에게 이 사건 토지 및 건축 중이던 이 사건 건물을 함께 매도하였는 데, 매도 당시 이 사건 건물은 기둥, 지붕, 주벽은 물론 건물 외관이 대부분 완성되어 사회통념상 독립한 건물의 형태와 구조를 갖추고 있었다.

5)피고는 2015. 3. 26. G으로부터 이 사건 토지및 이 사건건물을 함께 매수하였고,다른 건축업자에게 이 사건 건물의 신축에 필요한 공사를 맡겼다.

[인정 증거 : 갑제 1내지 5호증(가번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 양평 군수에 대한 사실조회결과,감정인 L의 감정결과 및 변론 전체의 취지]

나. 판단

1) 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙적으로는 그 소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 등

기부상 아직 소유자로서의 등 기명의 가없다 하더라도 그 권리의 범위내에서 그 점유중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수있는 지위 에있으므로 그건물의 건립으로 불법점유를 당하고 있는 토지 소유자는 위와 같은지 위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대법원 1988 . 9. 27. 선고 88다카 4017 판결 등 참조).

2)위법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 위인정사실에 의하면,피고는 이사건 토지와 함께 사회통념상 독립한 형태와 구조를 갖춘 이 사건건물을 매수하여 점유함 으로써 위 건물에 관한 사실상의 처분권을 취득하였는데, 이사건 토지가 이사건경 매 절차에서 원고등에게 매각됨으로써 위 건물의 부지인 위 토지를 점유할 권원없이 무단으로 점유하고 있다고 할 것이다.

따라서 피고는 이사건 토지의 소유자인 원고 등에게 이 사건 건물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

2. 결론

그렇다면 원고 등의 청구는 인정할 수 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 채승원

별지