

인천지방법원 부천지원 2016. 6. 29 선고 2015가단112810 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결2016. 6. 1.

판결 선고2016. 6. 29.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,

1) 별지 1. 목록 기재 1의 가.항 및 나.항 건물을 철거하고, 별지 1. 목록 기재 2.항 토지 중 별지 2.

도면 표시 1,2,3,4,8,7,1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (A)부분 462m² 및 같은 도면 표시

5,6,7,8,4,5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (B)부분 99m²를 인도하고,

2) 20,181,170원과 그 중 19,798,618원에 대하여는 2015. 9. 10.부터, 382,552원에 대하여는

2016. 6. 1.부터 각 값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3) 2016. 5. 3.부터 위 1)항 기재 선내 (A)부분 462m² 및 (B)부분 99m²의 인도일까지 월

918,710원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 C은 별지 1. 목록 기재 1의 가.항 건물을 철거하고, 별지 1. 목록 기재 2.항 토지 중 별지 2.

도면 표시 1, 2, 3, 4, 8, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (A)부분 462m²를 인도하고,

다. 피고 D은 별지 1. 목록 기재 1의 나.항 건물 중 별지 3. 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분에서 퇴거하고,

라. 피고 E은 별지 1. 목록 기재 1의 나.항 건물 중 별지 3. 도면 표시 ⑤,⑥, 7, 8, ⑤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

피고 B은 별지 1. 목록 기재 2.항 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 취득하여 그 지상에 별지 1. 목록 기재 1의 다.항 건물(이하 '이 사건 등기건물'이라고 한다)을 신축한 다음, 그 건물의 위와 옆에 별지 1. 목록 기재 1의 가.항 건물(이하 '이 사건 제1미등기건물'이라고 한다)과 1의 나.항 건물(이하 '이 사건 제2미등기건물'이라고 한다)을 신축하였다. 이들 건물의 위치 및 현황은 별지 2. 도면 표시와 같다. 피고 C은 피고 B의 동생으로서 피고 B으로부터 이 사건 제1미등기건물을 양수하였다. 원고는 임의경매절차(인천지방법원 부천지원 F)에서 이 사건 토지 및 등기건물을 매수하여 소유권을 취득하였다. 이러한 토지 및 건물의 권리관계 변동 등의 구체적 내역은 아래와 같다.

○ 2008. 6. 19. 피고 B이 이 사건 토지의 소유권을 취득

○ 2008. 6. 19. 피고 B이 이 사건 토지에 근저당권(근저당권자 중소기업은행, 채권최고액

580,000,000원) 및 지상권 설정

○ 2009. 2. 11. 피고 B이 이 사건 토지 지상에 이 사건 등기건물을 신축하여 소유권보존등기 경료

○ 2009. 2. 25. 피고 B이 이 사건 등기건물의 2층에 이 사건 제2미등기건물 신축

○ 2009. 4. 8. 피고 B이 이 사건 토지 지상에 이 사건 제1미등기건물 신축

○ 2009. 4. 17. 피고 B이 이 사건 등기건물에 근저당권(이 사건 토지에 관한 근저당권에 공동담보물로 추가) 설정하고 이 사건 토지에 관한 지상권 해지

○ 2013. 3. 28. 피고 C이 피고 B으로부터 이 사건 제1미등기건물을 양수하는 계약 체결

○ 2013. 9. 9. 이 사건 토지 및 등기건물에 관하여 임의경매절차(인천지방법원 부천지원 F, 채권자 중소기업은행) 개시

○ 2014. 6. 24. 원고가 위 경매절차에서 이 사건 토지 및 등기건물을 매수하여 소유권이전등기 경료, 중소기업은행의 근저당권설정등기(2008. 6. 19.자 및 2009. 4. 17.자) 말소

[인정근거] 갑 1 ~ 10호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고 B, C에 대한 청구부분

1) 철거 및 인도 의무 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물의 소유자로서 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 이 사건 토지에 관한 점유권원을 입증하지 못하는 이상 원고에게 위 각 건물을 철거하여 그 부지로 사용되는 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다. 그리고 피고 C은 이 사건 제1미등기건물의 소유자는 아니지만 양수인으로서 그 건물을 법률상·사실상 처분할 수 있는 지위에 있으므로(관련 법리는 대법원 1991. 6. 11. 선고 91다11278 판결 등 참조), 피고 B과 마찬가지로 원고에게 이 사건 제1미등기건물을 철거하여 그 부지로 사용되는 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 지상권의 성립 여부 가) 위 피고들은 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습에 의한 지상권을 점유권원으로 주장한다. 즉, 이 사건 토지 및 등기건물의 근저당권자인 중소기업은행이 이 사건 등기건물에 관한 근저당권설정등기를 마치면서 이 사건 토지에 관한 지상권설정등기를 말소할 당시인 2009. 4. 17.에는 이미 이 사건 토지 지상에 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물이

존재하고 있었고 그 이후에 근저당권의 실행으로 경매절차가 개시되어 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 이전됨으로써 이 사건 토지의 소유자와 이 사건 제1미등기건물 및 제2미등기건물의 소유자가 달라졌으므로, 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물의 소유자는 민법 제366조에 의한 법정지상권을 취득한다는 것이다. 그리고 이 사건 제1미등기건물의 경우에는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하기 이전에 피고 C이 피고 B으로부터 이 사건 제1미등기건물을 양수함으로써 이 사건 토지와 이 사건 제1미등기건물이 다른 소유자에게 속하게 되었으므로, 피고 C은 그 양수 당시 이 사건 제1미등기건물을 위한 관습에 의한 지상권을 취득하였다는 것이다.

나) 그러나 위 피고들의 항변은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

(1) 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것이므로, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 토지 지상에 건물이 존재하여야 한다. 그런데 이 사건의 경우, 원고가 경매로 이 사건 토지를 취득할 당시의 이 사건 토지에 관한 최선순위 담보권인 중소기업은행의 근저당권이 설정된 시기는 2008. 6. 19.이고 그 무렵에는 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물이 존재하지 아니하였으므로, 위 근저당권의 실행으로 토지와 건물의 소유자가 달라졌다고 하더라도 건물을 위한 법정지상권은 발생하지 아니한다. 위 피고들은 이 사건 토지의 담보권자인 중소기업은행이 이 사건 토지상의 지상권설정등기를 말소하고 피고 B으로 하여금 이 사건 등기건물을 신축할 수 있게 해주었다는 사정을 들어 이 사건 등기건물에 관한 근저당권 설정 시기인 2009. 4. 17.을 기준으로 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다고 주장하나, 법정지상권의 발생요건은 앞서 본 바와 같이 건물이 아니라 토지에 관한 담보권의 설정 당시를 기준으로 삼아야 하는 것이고, 나아가 중소기업은행이 이 사건 등기건물의 신축을 용인하였다고 하더라도 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물의 신축까지도 용인하고 각 건물의 존재로 인하여 이 사건 토지에 관한 담보가치가 훼손되는 결과까지 수인하려는 의사가 있었다고 볼 수는 없으므로, 위 피고들의 주장은 이유 없다.

(2) 피고 C의 경우에는 앞서 본 바와 같이 소유권등기를 마치지 아니한 이상 이 사건 제1미등기건물에 관한 양수계약만으로 이 사건 제1건물의 소유권을 취득할 수는 없으므로(관련 법리는 대법원 2006. 10. 27. 선고 2006다49000 판결 등 참조), 피고 B으로부터 이 사건

제1미등기건물을 양수할 당시에 관습에 의한 지상권이 발생한다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 나아가 이 사건 제1미등기건물이 신축되기 이전에 이미 이 사건 토지에는 중소기업은행의 근저당권이 설정되어 있었으므로 그 이후에 이 사건 제1미등기건물의 소유자가 변경되었다고 하더라도 이 사건 제1미등기건물을 위한 관습에 의한 지상권은 성립하지 아니한다.

3) 부당이득 반환의무 한편, 감정인 G의 임료감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1미등기건물의 부지로 사용되는 이 사건 토지 부분[별지 2. 도면 표시 선내 (A)부분]의 임료 상당액은 2014. 6. 24.부터 2015. 6. 23.까지는 월 724,960원, 2015. 6. 24.부터 2015. 5. 2.까지는 월 745,170원이고, 이 사건 제2미등기건물의 부지로 사용되는 이 사건 토지 부분[별지 2. 도면 표시 선내 (B)부분]의 임료 상당액은 2014. 6. 24.부터 2015. 6. 23.까지는 월 168,630원, 2015. 6. 24.부터 2015. 5. 2.까지는 월 173,540원인 사실을 인정할 수 있고[위 선내 (A)부분과 (B)부분의 2014. 6. 24.부터 2016. 5. 2.까지 임료 상당액을 합산하면 20,181,170원이다], 그 이후의 임료 상당액도 같은 수준일 것으로 추단된다. 피고 B은 이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물의 소유자로서 그 부지로 이 사건 토지를 권원 없이 점유함으로써 법률상 원인 없이 그 점유 토지의 임료 상당 이익을 얻고 원고에게는 동액 상당의 손해를 주고 있으므로, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2014. 6. 24.부터 점유 토지의 인도일까지 앞서 본 임료 상당의 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4) 소결론 따라서 피고 B은 원고에게 ①이 사건 제1미등기건물과 제2미등기건물을 철거하여 그 부지를 인도하고, ② 20,181,170원(2014. 6. 24.부터 2016. 5. 2.까지 기간에 해당하는 임료 상당액)과 그 중 19,798,618원(이 사건 소장에 기재한 청구금액)에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2015. 9. 10.부터, 382,552원(이 사건 2016. 5. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 증액한 청구금액)에 대하여는 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2016. 6. 1.부터 각 갚는 날까지 원고가 구하는 바에 따라 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, ③ 2016. 5. 3.부터 이 사건 토지 중 이 사건 제1미등기건물 및 제2미등기건물의 부지를 인도하는 날까지 월 918,710원(= 745,170원 + 173,540원)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 그리고 피고 C은 원고에게 이 사건

제1미등기건물을 철거하고 그 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 D, E에 대한 청구부분

원고는 피고 D, E이 임대차를 이유로 이 사건 제2미등기건물 중 일부[피고 D은 별지 3. 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분, 피고 E은 별지 3. 도면 표시 ⑤,⑥,⑦, ⑧, ⑤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분]를 각 점유하고 있으나 이 사건 제2미등기건물은 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권을 방해하는 부동산으로서 철거되어야 하므로 피고 D, E은 이 사건 제2미등기건물의 철거를 위하여 이 사건 제2미등기건물에서 퇴거하여야 한다고 주장한다. 피고 D, E은 민사소송법 제150조 제1항, 제3항에 의하여 원고의 주장사실을 자백한 것으로 본다. 따라서 피고 D은 그 점유부분인 위 선내(가)부분에서 퇴거하고, 피고 E은 그 점유부분인 위 선내(나)부분에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 결론

이상과 같은 이유로 원고의 피고들에 대한 청구를 전부 인용하여 주문과 같이 판결한다.

판사신종열

별지