

광주지방법원 2017. 1. 19 선고 2016가단14329 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2017. 11. 22 선고 2017나809 판결

광주지방법원 2017. 1. 19 선고 2016가단14329 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2017. 1. 12.

판결 선고 2017. 1. 19.

주문

1. 피고는 원고에게 72,000원 및 2016. 4. 16.부터 전남 담양군 C 창고용지 483㎡ 중별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 45㎡ 상당의 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 및 태양광모듈설비에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지 월 3,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

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

이 유

1. 기초사실

가. D은

(1) 2008. 1. 30. 임의경매절차에서 전남 담양군 E 전 1,775㎡를 매수하여 소유권을 취득하였고, 2008. 3. 28. 위 토지를 E 전 500㎡, C 전 483㎡, F 전 512㎡, G 전 280㎡로 분할하였으며, 2008. 12. 3. 위 E 전 500㎡에 관하여, 2010. 1. 18. C 전 483㎡, F 전 512㎡, G 전 280㎡에 관하여 각 지목을 창고용지로 변경하였다.

(2) 2008. 12. 12. 위 E 전 500㎡ 위에 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 건물 56.25㎡를 신축하여 소유권보존등기를 마쳤는데, 위 건물은 실제로는 C 전 483㎡ 토지중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 45㎡를 침범한 상태였고, 같은 날 H 주식회사 명의로(원인: 매매), 2009. 1. 20. 주식회사 H 명의 로(원인: 합병), 2011. 12. 26. 주식회사 I 명의로(원인: 매매), 2012. 4. 18. J 명의로(원인: 매매) 각 소유자가 변경되었다.

(3) 가 2008. 9. 10. H 주식회사의 중소기업은행에 대한 채무를 공동 담보하고자 위 E 전 500㎡에 관하여 채권최고액 168,000,000원의 근저당권설정등기, 4 2009. 1. 20. 위 (2)항 기재 창고에 관하여 추가로 채권최고액 168,000,000원의 근저당권설정등기, 2010. 6. 29. 자신의 국민은행에 대한 채무를 공동 담보하고자 위 C 창고용지 483㎡, F 창고용지 512㎡, G 창고용지 280㎡에 관하여 채권최고액 221,000,000원의 각 근저당권설정등기(공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제45호)를 각 마쳐주었다.

(4) 2011. 11. 14. 위 E 창고용지 500㎡, C 창고용지 483㎡, F 창고용지 512㎡, G 창고용지 280㎡를 K, L, M에게 각 1/3 지분으로 증여하여 이전등기절차를 마쳐주었다.

나. L는 2014. 1. 3. 위 (3)의 7, 4항 기재 각 근저당권의 실행으로 진행된 임의경매절차(광주지방법원 N, 2012. 11. 30. 경매개시결정)에서 위 E 창고용지 500㎡에 관한 나머지 공유자들의 지분 및 위 토지 위에 축조된 단층 창고를 모두 매수하여 각 소유권이전등기절차를 마쳤다.

다. 피고는 2014. 4. 16. L로부터 위 E 창고용지 500㎡ 및 그 위에 축조된 단층 창고를 모두 매수하여 다음날 소유권이전등기절차를 마쳤다.

라. 원고는 2014. 10. 28. 위 (3)의 사항 기재 근저당권의 실행으로 진행된 임의경매절차(광주지방법원 O, 2013. 7. 4. 경매개시결정)에서 위 C 창고용지 483㎡, F 창고용지 512㎡, G 창고용지 280㎡를 매수하여 같은 해 11. 3. 각 소유권이전등기절차를 마쳤다.

마. 피고 소유의 위 E 창고용지 500㎡위에 축조된 단층 창고 지붕에는 태양광모듈설비가 설치되어 있는데, 이 사건 변론 종결일 현재까지 위 (2)항과 같이 별지 도면 1, 2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 45㎡ 상당만큼 원고 소유인 위 C토지의 경계를 침범하고 있다(이하에서는 침범한 부분을 '이 사건 계쟁시설'이라 한다).

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 3호증(각 가지번호포함), 감정인 P의 측량감정 결과, 이 법원의 현장검증 결과

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고의 소유권을 침범한 이 사건 계쟁시설을 철거하고, 위 계쟁시설로 인하여 점유하는 토지를 인도할 의무가 있다.

한편 피고는 이 사건 계쟁시설의 소유로 인하여 차임 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 액수 상당의 손해를 입히고 있으므로, 위 부당이득을 반환하여야 한다. 부당이득액이 얼마인지 보건대, 감정인 Q의 임료감정 결과에 의하면, 이 사건 계쟁시설이 침범한 원고 소유 토지 부분의 2014. 4.

16.(피고가 위 의 소유권취득일)부터 2016. 4. 15.까지의 임료는 원고가 구하는 범위 내인 합계 72,000원으로 계산되고, 2016. 4. 16. 이후의 월 임료는 원고가 구하는 범위 내인 3,300원으로 계산된다. 따라서 피고는 원고에게 위 72,000원 및 2016. 4. 16.부터 이 사건 계쟁시설로 인하여 점유하는 원고 소유의 위 토지 인도완료일까지 월 3,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

(1) 항변의 요지

(가) D이 이 사건 계쟁시설이 신축할 당시 위 C 토지 역시 D의 소유였고, 그 이후 위 계쟁시설과 위 토지의 소유자가 달라졌으므로, 위 토지에는 위 계쟁시설의 존속을 위한 법정지상권이 성립되었으니 원고의 위 계쟁시설 철거 및 토지 인도 청구는 부당하다.

(나) 이 사건 계쟁시설을 철거하려면 피고 소유의 태양광모듈설비 전체를 철거해야하는 등 피고의 손해가 막중하므로 원고의 원고의 위 계쟁시설 철거 및 토지 인도 청구는 부당하다.

(2) 판단

먼저 법정지상권에 관한 항변을 판단한다.

동일한 소유자에 속하는 대지와 그 지상건물이 매매 등에 의하여 각기 그 소유자가 달라지게 된 경우에는 특히 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 한 건물소유자는 그 대지 위에 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하는 것이고, 한편 건물 소유를 위하여 법정지상권을 취득한 사람으로부터 경매에 의하여 그 건물의 소유권을 이전받은 매수인은 매수 후 건물을 철거한다는 등의 매각조건하에서 경매되는 경우 등 특별한 사정이 없는 한 건물의 매수취득과 함께 위 지상권도 당연히 취득한다. 그리고 지료액 또는 그 지급시기 등 지료에 관한 약정은 이를 등기하여야만 제3자에게

대항할수 있는 것이므로, 지료의 등기를 하지 아니한 이상 토지소유자는 구 지상권자의 지료연체 사실을 들어 지상권을 이전받은 자에게 대항하지 못한다(대법원 1985. 2. 26. 선고 84다카1578, 1579 판결, 1996. 4. 26. 선고 95다52864 판결, 2013. 9. 12. 선고2013다43345 판결 등 참조). 한편 법정지상권은 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지 소유자나 이로부터 그 토지 소유권을 전득한 제3자에 대하여도 주장할 수 있다(대법원 1965. 9. 23. 선고 65다1222 판결 참조).

D이 이 사건 계쟁시설을 신축할 당시 위 C 토지 역시 D의 소유였고, 그 이후 위 계쟁시설은 매매와 경매 등을 원인으로 소유자가 변경되어 피고에 이르게 된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위와 같은 소유권 변동 과정에서 위 계쟁시설을 철거한다는 협의가 있었다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위 C 토지 위에는 위 계쟁시설의 존속을 위한 법정지상권이 성립하였다고 봄이 타당하다. 그 이후위 토지 소유자가 계속 변경되면서 원고에 이르렀다고 하더라도 원고는 위와 같은 법정지상권의 부담을 안은 채 위 토지의 소유권을 취득한 것이다.

따라서 나머지 주장에 관한 판단의 필요도 없이 피고의 항변은 이유 있다.

그런데 앞서 본 부당이득반환 청구의 경우 일시금의 청구를 제외한 나머지 부분의 시기는 원고가 구하는 2016. 4. 16.부터 기산하나, 종기는 위 C 토지 중 별지 도면 1,2, 11, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 45㎡에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일로 봄이 상당하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이기선

감 정 도

(사건: 2016가단 14329 건물취거 및 토지연도 등)

토지 소재	영양군	축적	1 — 1200																			
현황 표시 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">범례</th> <th style="width: 70%;">명칭</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">—</td> <td>지적선</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td>영양공동농협농지</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> </table> 연속 표시 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">지번 번호</th> <th style="width: 20%;">면적(㎡)</th> <th style="width: 60%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">1,2,11,10,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">483</td> <td style="text-align: center;">483</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				범례	명칭	—	지적선		영양공동농협농지					지번 번호	면적(㎡)	비고	45	45	1,2,11,10,1	483	483	
범례	명칭																					
—	지적선																					
	영양공동농협농지																					
지번 번호	면적(㎡)	비고																				
45	45	1,2,11,10,1																				
483	483																					

참 고 도

(사건: 2016가단 14329 건물철거 및 토지연도 등)

