

광주지방법원 2018. 2. 20 선고 2016가단20195 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 지음 담당변호사 박인동

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 임정훈, 최정재

변론 종결2018. 2. 8.

판결 선고2018. 2. 20.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 1/2 지분에 관하여 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C은 광주지방법원 2008. 3. 10. 접수 제41844호로 별지 목록 제2, 3항 기재 각 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.

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 해 4. 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 1-1 ~ 4, 을 2, 을 9-13, 9-14, 을 11-1, 11-2, 임료 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 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.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장 피고들은, 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 없다고 주장한다.

2) 판단 원고도 피고들이 법정지상권을 취득한 것을 전제로 하고 있기는 하나, 재판상 자백은 구체적인 요건사실에 대하여만 성립될 수 있고 권리관계에 대하여는 성립되지 않는 것이므로 피고들이 법정지상권을 취득하였다거나 취득할 지위에 있다는 권리관계에 대하여는 재판상 자백이 성립될 수 없고 피고들이 법정지상권 취득을 위한 구체적인 요건사실을 주장하는 데 대하여 원고가 다투지 않을 때에 비로소 재판상 자백이 성립될 수 있는 것이다.

나아가 살피건대, 저당권에 기한 경매로 인해 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우에는 관습법상의 법정지상권은 성립될 수 없고 민법 제366조의 법정지상권만이 성립될 수 있으며, 같은 조가 정한 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 그 지상건물이 경매로 인하여 소유자가 다르게 되거나 건물공유자 중 1인이 그 부지인 토지를 단독으로 소유하면서 그 토지에 관하여만 저당권을 설정하였다가 위 저당권에 의한 경매로 인해 토지의 소유자가 달라진 때에 성립된다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다67159 판결, 대법원 2003. 5. 30. 선고 2003다1458 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 토지는 피고 C의 소유였고, 이 사건 건물은 피고들이 각 1/2 지분 비율로 공유하고 있다가 E의 저당권에 기한 경매로 인해 원고가 2011. 11. 24. 위 각 토지의 소유권을 취득하였으므로, 위 저당권이 설정될 당시 위 각 토지와 위 건물의 소유자가 같았거나 위 각 토지의 소유자가 위 건물 공유자 중 1인이었어야 한다.

그러나 피고들은 이러한 점에 관하여 주장하고 있지 않을 뿐 아니라 오히려 2008. 7. 1. 이 사건 건물의 건축주 명의를 G으로부터 넘겨받았다고 자인하고 있는데(2017. 10. 25.자 준비서면 8면), 위 인정사실에 의하면 이는 위 근저당권설정등기가 2008. 3. 10. E에게 마쳐진 후임을 알 수 있을 뿐이다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 있다.

판사박지원

별지