

수원지방법원 2008. 5. 22 선고 2007가합16789 판결 [건물철거및토지인도]

전 문

원 고 김□■ (xxxxxx-xxxxxx)

익산시 ㅇㅇ읍 ㅇㅇ리 ____

소송대리인 변호사 박♡병

피 고 조○♣ (xxxxxx-xxxxxx)

소송대리인 변호사 이×선

변 론 종 결 2008. 4. 3.

판 결 선 고 2008. 5. 22

주 문

1. 피고는 원고에게, 별지 목록 1.항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 2.항 기재 토지를 인도하며, 금 54,158,700원 및 2008. 3. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 금 6,921,500원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

C;

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증(가치번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 별지 목록 2.항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 원래 피고의 시누이인 정□△의 소유였다.

나. 피고와 피고의 남편 정☆은 정□△으로부터 이 사건 토지를 매수하면서 토지거래허가절차 및 증여세 부과를 피하기 위하여 임의경매절차를 통하여 위 토지의 소유권을 넘겨받기로 하고, 2005. 9. 15. 위 토지에 관하여 채무자 정□△, 근저당권자 정☆, 채권최고액 금 6,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마친 후, 2006. 8.경 정☆이 위 근저당권에 기하여 임의경매 신청을 하였다.

다. 피고는 위 임의경매를 통한 이 사건 토지의 매각이 이루어지기 전에 위 토지 위에 별지 목록 1.항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하고 2007. 2. 14. 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 원고는 2007. 6. 19. 이 사건 토지에 관한 위 임의경매절차에서 최고가매수신고

인으로 결정되었고, 그 후 매각허가결정을 받은 다음, 2007. 7. 5. 매각대금을 모두 지급하였다.

2. 원고의 청구에 관한 판단

c;

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 앞에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 토지는 원고의 소유이고, 피고는 위 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 그 부지인 위 토지를 점유하고 있다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 위 토지의 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상 부동산의 점유로 인한 이득액은 그 부동산의 임대료 상당액이라고 할 것인바, 감정인 박 ▷♣의 감정결과에 의하면, 피고가 위 토지의 점유를 개시한 후로서 원고가 그 소유권을 취득한 다음날인 2007. 7. 6.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2008. 2. 28. 현재까지 위 토지의 임대료는 월 금 6,921,550원인 사실 및 위 기간 동안의 총 임대료가 금 54,158,700원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 임대료도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고가 반환해야 할 부당이득의 액수는 원고가 구하는 2007. 7. 6.부터 2008. 2. 28.까지의 토지 사용이익 금 54,158,700원 및 2008. 3. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 금 6,921,550원의 비율에 의한 금원이 된다.

(2) 피고는, 원고가 최고가매수신고인이 됨으로써 위 토지를 매수하려던 목적을 못 이루게 되어 정☆이 위 경매신청을 취소하거나 이 사건 토지에 관한 정☆의 근저당권을 말소하고 정□△이 경매개시결정 취소신청을 하려했는데, 원고가 정☆에게 접근

하여 매각대금을 구하지 못해 매수보증금을 잃게 되었으니 경매신청을 취소해주면 금 20,000,000원을 지급하겠다고 정☆을 기망하여 정☆이 위 금원을 지급받을 때까지 경매신청의 취소를 미루게 한 후, 매각허가결정이 있자 바로 매각대금을 완납하였으므로 원고가 이 사건 토지를 위 임의경매를 통해 매수한 것은 무효라는 취지로 주장한다.

c;

- 4 -

살피건대, 원고의 기망 사실에 부합하는 듯한 증인 정☆의 증언은 믿기 어렵고, 을 제1 내지 3호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

또한, 피고는, 이 사건 토지의 원래 소유자인 정□△과 피고 사이에 이 사

건 건물의 소유를 목적으로 하는 위 토지의 임대차 계약이 이루어졌고, 피고가 2007.

2. 14. 위 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤으므로 민법 제622조 제1항에 의하여 위 임대차는 원고에 대하여 효력이 있다고 항변한다. 살피건대, 민법 제622조 제1항은 건물을 소유하는 토지 임차인의 보호를 위하여 건물의 등기로써 토지 임대차 등기에 갈음하는 효력을 부여하는 것일 뿐이므로 임차인이 그 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 그 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기지 아니하고(대법원 2003. 2. 28. 선고 2000다65802.65819 판결 참조), 갑 제1호증의 1의 기재에 의하면, 피고의 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기 전인 2004. 4. 21. 및 2005. 9. 15. 각 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기가 마쳐졌으며, 2005. 9. 15.자 근저당권에 기하여 신청된 위 임의경매를 통해 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있는바, 위 법리 및 인정사실에 비추어 보면, 피고가 2007. 2. 14. 토지 임차인으로서 이 사건 건물의 소유권보존등기를 하였더라도 원고에 대하여 그 토지 임대차의 효력이 생기지 아니한다고 할 것이어서, 위 항변은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며,
2007. 7. 6.부터 2008. 2. 28.까지의 부당이득금 54,158,700원 및 2008. 3. 1.부터 이 사
c;

- 5 -

건 토지의 인도 완료일까지 월 금 6,921,550원의 비율에 의한 부당이득금을 지급할 의
무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주
문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장재윤 판사 이재찬 판사 조수연

c;