

광주지방법원 목포지원 2015. 1. 23 선고 2014가단8507 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 1. 7.

판결 선고 2015. 1. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게,
목포시 C 대 235m² 중 별지 '건물개황도' 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내㉠ 부분 지상 조적조 스테이트지붕 단층 주택 약 78.4m², 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 조적조 슬래브 지붕 단층 화장실 약 1.2m²를 각 철거하고, 위 각 지상 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

피고는 주문 기재 대지의 종전 소유자로서 (주)신한은행으로부터 담보대출을 받음에 있어 2006. 10. 13. 위 은행 앞으로 위 대지 및 그 지상 목조기와지붕 단층주택 49.53㎡(이하 '제1건물'이라 한다)와 제2호 시멘트블록조 슬레이트지붕 단층주택 24.79㎡(이하 '제2건물'이라 한다)에 관하여 공동근저당권을 설정한 사실, 그 후 위 공동근저당권에 기한 임의경매절차에서 제1건물은 이미 멸실된 것으로 확인되어 경매채권자는 제1건물에 대한 경매신청을 취하하였고, 원고가 2014. 8. 6. 대금을 완납하여 위 대지 및 제2건물을 경락받은 사실, 한편 위 대지에는 피고 소유의 주문 기재 미등기 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 현존하는데, 멸실된 제1건물과는 그 면적·구조가 현저히 상이한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑1 내지 12호증의 각 기재 및 영상(일부 호증 가지번호 포함)에 의하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 존재로 말미암아 원고의 대지 소유권 행사가 방해받거나 제한되고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 건물을 철거하고 그 지상 토지를 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고는, 이 사건 건물을 위한 법정지상권(민법 제366조)이 성립하였다고 항변한다. 살피건대, 위 공동근저당권 설정 당시에 이 사건 건물이 실재하였다고 볼 객관적 사정이 엿보이지 아니할 뿐만 아니라, 만약 그 당시 이 사건 건물이 제1, 2건물과 함께 공존하였을 것으로 가정한다면, 담보가치의 회수에 착안하는 근저당권자로서는 이 사건 건물의 존재를 인식하였을 경우 이에 대하여도 공동근저당권의 대상으로 포함하지 아니할 이유가 없다.

이와 달리 설령 피고 항변과 같이 이 사건 건물이 위 공동근저당권 설정보다 앞서 신축되었다 하더라도, 공동근저당권자로서는 위 대지와 아울러 유일한 지상 건물로 인식된 제1, 2건물의 교환가치 전부를 담보로 취득한다는 의사를 갖고 있었다고 보아야 할 것인데, 그 중 제1건물은 불상의 원인으로 멸실되어 그로부터 교환가치를 회수할 수 없게 된 반면, 도리어 부동산등기부 및

건축물대장에 전혀 드러나지 아니하는 이 사건 건물에 대하여 법정지상권까지 성립한다면, 당초 위 대지의 교환가치 전체를 기대하여 담보를 취득한 공동근저당권자에게 불측의 손해를 가하게 되는 결과를 초래하는 것이고, 이는 근저당권설정계약 당사자 쌍방의 의사에도 반하게 되는 점, 장애가 없는 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성, 유효한 용익물권으로서의 공시성 결여 등을 고려하면, 이 사건 건물을 위한 법정지상권은 어느 모로 보나 성립할 수 없다고 봄이 타당하다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로, 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정원석

별지