

광주지방법원 2017. 9. 15 선고 2016나10588 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2017. 9. 15 선고 2016나10588 판결

광주지방법원 2016. 11. 23 선고 2016가단26551 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인주식회사 B

변론 종결 2017. 8. 25.

판결 선고 2017. 9. 15.

제1심판결 광주지방법원 2016. 11. 23. 선고 2016가단26551 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하며, 2016. 6. 28.부터 피고의 위 토지 인도완료일 또는 위 토지에 대한 원고의 소유권 상실일까지 월 932,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 피고가 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 다음의 '2. 추가판단'을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고의 주장

소안수산업협동조합은 이 사건 건물 신축 당시 이에 대한 근저당권을 설정할 수 있었음에도 스스로 이를 이행하지 아니한 것이므로, 이 사건의 경우에는 민법 제366조에서 정한 법정지상권이 인정되어야 한다.

나. 관련 법리

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는, 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고, 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한, 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다고 해석함이 상당하다. 왜냐하면,

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상건물에 관하여 공동저당권이 설정된 경우에는, 처음부터 지상건물로 인하여 토지의 이용이 제한 받는 것을 용인하고 토지에 대하여만 저당권을 설정하여 법정지상권의 가치만큼 감소된 토지의 교환가치를 담보로 취득한 경우와는 달리, 공동저당권자는 토지 및 건물 각각의 교환가치 전부를 담보로 취득한 것으로서, 저당권의 목적이 된 건물이 그대로 존속하는 이상은 건물을 위한 법정지상권이 성립해도 그로 인하여 토지의 교환가치에서 제외된 법정지상권의 가액상당가치는 법정지상권이 성립하는 건물의 교환가치에서 되찾을 수 있어 궁극적으로 토지에 관하여 아무런 제한이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있다고 기대하지만, 건물이 철거된 후 신축된 건물에 토지와 동순위의 공동저당권이 설정되지 아니 하였는데도 그 신축건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 해석하게 되면, 공동저당권자가 법정지상권이 성립하는 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되는 결과 법정지상권의 가액상당가치를 되찾을 길이 막혀 위와 같이 당초 나대지로서의 토지의 교환가치 전체를 기대하여 담보를 취득한 공동저당권자에게 불측의 손해를 입게 하기 때문이다(대법원 2003. 12. 18. 선고 98다43601 전원합의체 판결 등 참조).

다. 판단

소안수산업협동조합이 2007. 11. 8.경 C 소유의 이 사건 대지와 종전 건물을 공동 담보로 한 근저당권을 설정 받은 사실, 종전 건물은 2007. 12.경 멸실되었고, 이후 이 사건 건물이 신축된 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제8 내지 10호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 대지의 종전 소유자였던 E이 이 사건 건물을 신축 중이던 2008. 5. 29. 소안수산업협동조합에게 건물 신축 완료 후 3개월 이내에 이 사건 건물에 관하여 근저당권을 설정하여 주겠다고 약정한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 E이 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기일인 2008. 9. 12.에 곧바로 F 명의로 된 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 설정하여 주는 바람에, 소안수산업협동조합으로서는 위 가등기 이후 이 사건 건물에 관한 근저당권을 설정 받더라도 이 사건 건물에 관한 교환가치를 확보할 수 없게 된 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 이 사건 건물을 위하여 민법 제366조에서 정한 법정지상권을 인정할 수 있는 경우에 해당한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사김재영

판사권혁재

판사정주현

별지