

광주지방법원 2018. 8. 22 선고 2016가단37254 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 2 내지 9의 소송대리인 B

변론 종결2018. 7. 4.

판결 선고2018. 8. 22.

주 문

1. 피고들은 원고에게,

가. 별지2 목록 기재 각 건물을 철거하고,

나. 별지1 목록 기재 토지 중 별지2 목록 기재 각 건물이 위치한 부분 면적 합계 2899.62㎡를
인도하고,

다. 각자 2015. 10. 31.부터 위 나항 기재 토지의 인도완료시까지 연 1,500,000원의 비율로 계산한

돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B의 본안전 항변과 이에 대한 판단

가. 피고 B의 주장

이 사건 소송은 전소인 광주지방법원 2014가단50192호 사건(이하 '이전 소송'이라 한다)과 청구 및 사실관계가 동일한 소송으로 기판력에 저촉되는 부적법한 소이다.

나. 판단

(1) 이전소송의 경과(을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지) 원고는 망 K(1996. 3. 8. 사망, 이하 '망인'이라 한다)를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 이전 소송을 제기하였고(망인의 사망을 이유로 피고의 표시를 이 사건 피고들로 정정하였다. 또 철거 및 토지의 인도청구를 취하하고 임료의 지급을 구하는 청구만을 유지하였다.), 이에 대하여 이전 소송 법원은 원고가 피고들에게 법정지상권이 있음을 전제로 하여 임료의 지급을 구하고 있다고 보아, 2015. 11. 12. 피고들에게 임료(2012. 6. 13.부터 관련 소송의 변론 종결일인 2015. 10. 29.까지의 임료 4,295,500원 중 원고가 구하는 범위 내인 3,000,000원)의 지급을 명하는 판결을 선고하였다. 위 판결은 그대로 확정되었다.

(2) 한편 이 사건 소송은 원고가 피고들을 상대로 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하여 피고들 소유의 건물 철거 및 원고 소유 토지의 인도와 피고들이 원고 소유 토지를 점유하고 있었던 기간 동안의 부당이득 또는 손해배상의 지급을 구하는 소이다. 따라서 이 사건 소가 이전 소송의 기판력에 저촉되는 소라고 볼 수 없다. 피고 B의 본안전 항변은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2. 원고의 철거 및 인도청구에 대한 판단

가. 인정사실

(1) 원고는 별지1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다, 각 토지를 지칭할 때는 순번만으로 특정하고, 이 사건 토지 외의 토지는 지번만으로 지칭한다)에 관하여 2012. 6. 13. 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

(2) 피고들은 이 사건 토지 지상에 위치한 별지2 목록 기재 각 건물(13동의 건물로, 창고 1동, 주택 1동, 비닐하우스 1동, 축사 10동이다. 이하 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자인 망인의 상속인들이다(이 사건 건물이 1989년경 건축되었고, 망인의 소유였다가 피고들이 상속받았다는 점에 관하여 당사자들은 다투지 않는다). 이 사건 건물의 면적은 합계 2,899,62㎡(이하 이 사건 건물이 이 사건 토지를 점유하고 있는 부분 및 면적을 통틀어 '점유부분'이라 칭한다)이다.

(3) 이 사건 토지는 모두 망인의 소유였다가 합병 전 1토지와 2토지, 4토지는 각 1995. 12. 27. 매매를 원인으로 피고 B에게 소유권이 이전되었다(2004. 12. 2. 합병 전 1토지에 합병된 L, M은 1993. 5. 14.자로 N에서 분할되었던 토지이다). 3, 4토지는 각 1996. 3. 8.자 상속을 원인으로 피고들에게 소유권이 이전되었다.

(4) 이 사건 토지에 관하여 1993. 2. 3.자로 각 근저당권자 및 지상권자 O축산업협동조합인 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다) 및 지상권설정등기가 마쳐졌다. 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 토지에 대한 임의경매개시결정(광주지방법원 P, 이하 '이 사건 경매'라 한다)이 내려졌고 2004. 10. 18. Q에게 일괄매각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자로서 방해배제를

구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지 중 원고가 구하는 바에 따라 점유부분을 인도할 의무가 있다(원고는 점유부분만을 피고들이 점유하고 있다는 전제하에 점유부분의 인도를 구하고 있고, 피고들 역시 이 사건 소송에서 건물이 소재하고 있는 점유부분만을 점유하고 있다는 취지의 주장을 하였다).

다. 피고들의 주장과 그에 대한 판단

(1) 피고들의 주장 이 사건 건물과 이 사건 토지는 망인의 소유였다가 이 사건 토지의 소유자가 변동됨으로써 피고들은 이 사건 토지에 관하여 법정지상권(또는 관습법상 법정지상권)을 가지게 되었다. 따라서 정당한 권원에 의하여 이 사건 토지를 점유하고 있으므로 원고의 철거 및 인도 청구는 이유 없다.

(2) 판단 (가) 피고들에게 이 사건 토지에 관한 법정지상권이 있는지에 관하여 본다.

1) 위 인정사실에 의하면, 1988년 이후 이 사건 토지 상에 이 사건 건물이 존재하고 있었고, 이 사건 건물과 이 사건 토지가 망인의 소유였던 점은 인정된다.

2) 하지만 1(정확히는 합병 전 1토지이다), 2, 4 토지가 1995. 12. 27. 매매를 원인으로 피고 B에게 소유권이 이전되면서 위 토지들에 대하여 이 사건 건물의 소유자였던 망인이 관습법상의 법정지상권을 취득하게 되었다고 보여지고, 망인의 사망으로 위 지상권은 상속인들인 피고들에게 귀속되었다. 하지만 위 지상권이 발생하기 전에 위 토지에 관하여 설정되어 있던 이 사건 근저당권이 실행되어 이 사건 경매절차에서 위 토지들이 매각됨으로써 위 지상권은 소멸하였다.

3) 따라서 피고들이 이 사건 건물에 관하여 현재에도 유효한 법정지상권이 있다고 주장하기 위해서는 이 사건 경매 전까지 토지와 건물의 소유자가 동일하다가 이 사건 경매로 비로소 그 소유자가 달리 변동되었어야 한다. 따라서 이 사건 건물은 이 사건 경매당시까지 피고들의 소유로 남아있던 3, 5 토지 지상에 존재하고 있어야 하는데, 그와 같은 사실을 인정할 증거가 없다(오히려 이 사건 건물의 상당 부분이 1, 2, 4토지 지상에 존재하고 있다는 점에 관하여 당사자들 사이에 다툼이 없다).

4) 따라서 피고들에게 법정지상권이 있다는 주장은 받아들이기 어렵다.

(나) 법정지상권자라는 피고들의 주장을 받아들이지 않는 이상, 이를 전제로 한 피고들의 나머지 주장도 나아가 살펴 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 원고의 금원 청구에 대한 판단

가. 피고들이 이 사건 토지를 무단점유하고 있음은 위에서 본 바와 같고, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면 피고들이 이전 소송의 판결에 따른 임료 및 지연손해금으로 3,035,655원을 공탁(광주지방법원 2015년 금 제6359호)한 사실이 인정된다.

나. 한편 감정인 R의 임료감정결과에 따르면, 이 사건 토지의 연임료는, 피고들이 임료를 지급한 기간의 종기 후로 원고가 구하는 2015. 10. 31.부터 2016. 10. 30.까지는 7,414,800원, 2016. 10. 31.부터 2017. 10. 30.까지는 7,615,200원, 2017. 10. 31.부터 2018. 10. 30.까지는 8,149,600원인 사실이 인정된다. 또한 2018. 10. 31. 이후의 이 사건 토지의 연임료는 8,149,600원 상당액을 추인할 수 있다.

다. 원고는 이 사건 토지 중 점유부분만의 인도를 구하고 있는바, 피고들이 건물이 존재하는 부분만을 점유하고 있다는 전제에 따른 것으로 보인다. 따라서 원고가 구하는 임료상당의 부당이득액 역시 점유부분의 면적에 한정하여 산정함이 상당하다.

라. 이 사건 토지의 면적은 합계 6,680m²이고, 점유부분 2,899.62m²는 전체 면적의 약 43%이다. 따라서 점유부분의 점유로 인한 임료상당의 부당이득액을 보건대, 2015. 10. 31.부터 2016. 10. 30.까지는 3,188,364원(= 7,414,800원 × 0.43), 2016. 10. 31.부터 2017. 10. 30.까지는 3,274,536원(= 7,615,200원 × 0.43), 2017. 10. 31.부터 2018. 10. 30.까지는 3,504,328원(= 8,149,600원 × 0.43)임은 계산상 명백하다. 또한 그 후의 임료 역시 3,504,328원 상당액임이 추인된다.

마. 따라서 피고들은 각자 원고에게 2015. 10. 31.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도일까지 위 라항에서 인정된 임료 상당액 중 원고가 구하는 바에 따라 연 1,500,000원의 비율에 따른 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사나경선

별지