

대구지방법원 2024. 10. 30 선고 2023나311113 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

대구지방법원 2024. 10. 30 선고 2023나311113 판결

대구지방법원 경주지원 2023. 5. 16 선고 2022가단2059 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 평

담당변호사 이병호

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 황석민

소송복대리인 변호사 백종석

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 10. 30.

제1심판결대구지방법원 경주지원 2023. 5. 16. 선고 2022가단2059 판결

주문

1. 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고의 주위적 청구를 기각한다.

나. 피고는 원고에게 1,404,000원과 2024. 7. 25.부터 피고의 별지 목록 제2항 기재 토지의 인도

완료일까지 월 56,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 제1의 가 및 나항 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 인도하며, 1,404,000원과 2024. 7. 25.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 56,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 1,404,000원과 2024. 7. 25.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 56,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 주위적 청구 중 금전 지급 부분 청구를 감축하였고 예비적 지료청구를 추가하였다. 원고는 당초 철거와 인도 및 차임 상당의 부당이득 반환을 구하다가, 피고의 법정지상권이 성립하는 경우에는 차임 상당의 지료를 구한다는 주장을 추가하였는바¹⁾), 원고가 위 각 청구에 대해 주위적 청구 및 예비적 청구를 명시적으로 표시하지 아니하였으나, 위 주장의 순서 및 위 지료 청구는 당초의 철거등 청구와 양립이 불가능한 점을 종합해 볼 때, 이는 주위적 청구와 예비적 청구로 이해된다. 아래에서는 이와 같이 선택하여 살펴본다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 주위적 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 토지의 소유자인데, 피고가 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지를 무단 점유함으로 인한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 법정지상권 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장 이 사건 토지는 원래 피고의 소유였는데, 그 지상에 이 사건 건물을 신축한 상태에서 이 사건 토지에 가등기가 설정되고 그 후 이에 기한 임의경매절차를 통하여 이 사건 건물과 이 사건 토지의 소유자가 달라졌으므로 이 사건 건물에 대하여 법정지상권이 성립되었다.

2) 판단 가) 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다(민법 제366조).

한편, 동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매, 증여, 강제경매, 공매 등으로 그 소유권자를 달리하게 된 경우에도 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 건물 소유를 위하여 부지에 관해 관습상의 법정지상권을 취득하고, 이 경우에도 건물 소유자는 토지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 있다. 나아가 건물이 미등기라 하더라도 최소한의 기둥과 지붕, 주벽이 있는 등 독립된 부동산으로서의 요건을 갖추고 있는 이상 법정지상권의 성립에는 지장이 없다(대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카2404 판결, 대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결, 대법원 2003. 12. 26. 선고 2002다61934 판결, 대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다13533 판결 등 참조).

나) 다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 4호증, 을 제2, 8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

(1) 피고는 2020. 4. 17. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.

(2) 피고는 같은 날 E의 F에 대한 50,000,000원의 차용금채무를 담보하기 위해 이 사건 토지에 관하여 F 앞으로 소유권이전등기청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

(3) F은 E이 위 차용금을 변제하지 아니하자 2021. 3. 18. 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 토지에 대하여 임의경매를 신청하여 대구지방법원 경주지원 G로 부동산임의경매개시결정이 이루어졌고,

원고는 위 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 2022. 7. 25. 그 대금을 납부하고 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

(4) 그런데 피고는 2017. 5. 2. 건축신고를 하고 그 무렵부터 이 사건 토지 지상에 건물을 신축하던 중이었으며, 이 사건 가등기 설정 당시에는 이 사건 건물에 대한 준공허가를 받은 상태는 아니었지만, 이 사건 건물의 골조공사가 마무리되고 기둥, 지붕, 주벽이 완성된 상태였다.

다) 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 건물과 이 사건 토지는 모두 피고의 소유였다가 이 사건 토지에 대한 경매로 인해 그 소유권이 달라지게 된 것으로서, 경매의 원인이 된 이 사건 가등기 설정 당시 이 사건 건물은 규모·종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었는바 사회통념상 독립한 건물로서의 형태와 구조를 갖추고 있었던 것으로 보이므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 사용을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하였다 할 것이다.

라) 이에 대하여 원고는 이 사건 건물이 무허가, 미등기 건물이므로 법정지상권이 성립하지 않는다고 주장한다. 그러나 동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 그 소유권자를 달리하게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 그 건물의 소유를 위하여 그 부지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득하는 것이고 그 건물은 건물로서의 요건을 갖추고 있는 이상 무허가건물이거나 미등기건물이거나를 가리지 않는 것이므로(대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카2404 판결 참조), 원고의 주장은 이유 없다.

마) 따라서 피고의 법정지상권 항변은 이유 있고, 원고의 철거 및 인도 청구와 무단점유로 인한 차임 상당 부당이득반환청구는 이유 없다.

2. 예비적 청구(지료청구)에 대한 판단

가. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 존속을 위한 법정지상권이 성립한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 경우에도 이 사건 건물의 소유자인 피고는 지료 지급 의무가 있다.

나. 피고의 법정지상권 취득 경위, 이 사건 토지의 이용 상태 및 현황, 기타 이 사건 변론에 나타난 사정들에 비추어 피고가 지급하여야 할 지료는 이 사건 토지의 임료 상당액으로 정함이 상당하다.

이 법원의 감정인 H에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 토지의 월 임료는 2022. 7. 25.부터 2023. 7. 24.까지는 61,000원, 2023. 7. 25.부터 2024. 7. 24.까지는

56,000원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후 기간에 대한 월 임료 상당액도 같은 금액인 56,000원일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 원고의 이 사건 토지 소유권 취득일인 2022. 7. 25.부터 2024. 7. 24.까지의 임료 상당액 합계 1,404,000원(=61,000원 × 12개월 + 56,000원 × 12개월)과 2024. 7. 25.부터 피고의 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 56,000원의 비율로 계산한 지료를 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구 중 주위적 청구인 건물철거 및 토지인도, 부당이득반환청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구인 지료 청구는 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 포함하여 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김래니

판사정세영

판사조세진

별지

1) 2024. 5. 27.자 준비서면 참조