

대전지방법원 논산지원 2020. 9. 24 선고 2019가단299 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

소송대리인 B

소송대리인 변호사 최환석

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 대전종합

담당변호사 이승진

변론 종결2020. 9. 10.

판결 선고2020. 9. 24.

주 문

1. 피고 C는 원고에게 2018. 9. 17.부터 별지1목록 기재 건물의 철거 및 별지2목록 기재 토지 인도완료일까지 월 48,678원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 이를 3분하여 그 2는 원고가, 나머지는 피고 C가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 D는 원고에게, 가. 별지1 목록 기재 건물을 철거하고, 별지2목록 기재 토지를 인도하며, 나. 2018. 9. 17.부터 위 항의 의무이행을 완료할 때까지 매월 17일에 월 48,678원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

예비적으로, 주문 제1항 및 가. 피고 C는 원고에게 별지1목록 기재 건물을 철거하고, 별지2 목록 기재 토지를 인도하며, 나. 피고 D는 원고에게 별지1목록 기재 건물에서 퇴거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여는 1987. 10. 26. 소외 C 명의로 소유권이전등기가 경료되어 있다가 2018. 11. 2. 원고 명의로 2018. 9. 17.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 이 사건 부동산 지상에는 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어져 있고, 현재 피고 D가 위 건물을 점유하면서 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유자 내지 점유자는 이 사건 부동산의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은, 이 사건 부동산에 대해 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권이 피고 C에게 성립되었으므로, 원고의 건물 철거 및 토지 인도 청구는 부당하다고 항변한다.

2) 살피건대, 동일인의 소유에 속하고 있던 토지와 그 지상 건물이 강제경매 등으로 인하여 소유자가

다르게 된 경우에는 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물 소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권을 취득한다(대법원 2012. 10. 18. 선고 2010다52140 전원합의체 판결 등 참조).

이때 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전되는 경우에는 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이 설정되어 있다가 그 후 강제경매로 인해 그 저당권이 소멸하는 경우에는, 그 저당권 설정 이후의 특정 시점을 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하게 되면, 저당권자로서는 저당권 설정 당시를 기준으로 그 토지나 지상 건물의 담보가치를 평가하였음에도 저당권 설정 이후에 토지나 그 지상 건물의 소유자가 변경되었다는 외부의 우연한 사정으로 인하여 자신이 당초에 파악하고 있던 것보다 부당하게 높아지거나 떨어진 가치를 가진 담보를 취득하게 되는 예상하지 못한 이익을 얻거나 손해를 입게 되므로, 그 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2009다62059 판결 참조).

가) 먼저 이 사건 건물의 소유자가 누구인지에 대해 살피건대, 갑 제1호증, 을 제2호증의 각 기재, 증인 E의 진술 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C는 1977.경부터 F가 운영하는 충남 부여군 G리 일대 과수원에서 직원으로 일을 하였던 사실, 피고 C는 1981.경 F로부터 충남 부여군 H 일부 토지 위에 있던 초가집 1동과 그 부지 약 130평을 매수한 사실, 피고 C의 부모와 형인 피고 D가 위 초가집으로 이사 와서 같이 살게 된 사실, 그러던 중 1987. 7.경 집중호우로 I이 범람하면서 위 초가집과 그 주변 가옥이 물에 잠겨 초가집이 전파되다시피 하였고, 이에 이 사건 부동산을 담보로 부여군으로부터 720만 원을 융자받으면서 그 채무자를 피고 C로 한 사실, 재산세과세대장상에도 피고 C가 납세자로 되어 있는 사실, 이 사건 건물이 신축되기 전에 있었던 초가집의 소유자가 피고 C이었던 사실 등을 종합하여 보면, 이 사건 건물의 소유자는 C라고 봄이 타당하다.

나) 다음으로 이 사건 건물의 존재시기에 대해 살피건대, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 부여군청에 대한 과세정보제출명령회신결과, 증인 E의 진술 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건

부동산에 관하여 1987. 10. 26. 채권최고액 720만 원, 근저당권자 부여군, 채무자 피고 C로 한 근저당권설정등기가 된 사실, 이 사건 부동산 지상에 1987. 1. 1. 농가주택이 신축된 것으로 표시되어 이에 대해 피고 C가 재산세를 납부하여 왔던 것으로 보이는 사실, 즉 이 사건 부동산 지상에 최소한 1987. 1. 1.경부터 건물이 존재하고 있었던 것으로 보이는 사실, 그런데 1987. 7.경 집중호우로 I이 범람하여 피고들이 살던 집이 물에 잠겨 전파되다시피 했던 것으로 보이는 사실, 이에 피고 C가 1987. 9.경에 이 사건 건물을 다시 짓고 거주하게 된 것으로 보이는 사실, 당시 국가에서 I 범람으로 인해 피해를 입은 농가들을 지원하기 위해 부동산을 담보로 720만 원 상당을 빌려주었고, 이에 피고 C도 부여군으로부터 돈을 빌리기 위해 이 사건 부동산의 분할 전 토지를 분할하여 소유권이전등기를 경료하고 1987. 10. 26. 부여군 명의로 근저당권설정등기를 경료한 것으로 보이는 사실, 즉 피고 C는 부여군으로부터 720만 원을 빌려 그 돈으로 이 사건 건물을 지을 때 빌린 공사비와 건축자재 외상대금을 변제하게 된 것으로 보이는 사실, 홍수 피해 시기와 근저당권설정 시기의 간격을 보고 이것이 다른 아닌 주거용인 점 등을 볼 때 근저당권설정일인 1987. 10. 26. 이전에 건물이 완성되었을 것이라고 충분히 볼 수 있는 사실을 인정할 수 있고, 여기에 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하는 이유는 저당권자로서 부당하게 높아지거나 떨어진 가치를 가진 담보를 취득하게 되는 예상하지 못한 이익을 얻거나 손해를 입게 되는 것을 막기 위한 것인데, 이 사건에 있어 근저당권자인 부여군은 당연히 이 사건 건물의 존재를 알고 있었을 것으로 보여 근저당권자에게 손해를 가하는 것이 아닌 점을 보태어 보면, 이 사건 근저당권설정 당시 이 사건 건물이 존재하였고, 그 부지의 소유자는 피고 C로서 토지와 건물의 소유자가 동일인이었다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 건물에 대해서는 관습법상 법정지상권이 성립한다고 할 것이므로, 피고 C는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다.

다. 결국 이 사건 건물의 소유자가 피고 D임을 전제로 한 원고의 주위적 청구는 이유 없고, 원고의 예비적 청구 중 이 사건 건물 철거 및 퇴거, 토지 인도 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 지료 상당 부당이득반환 청구에 관한 판단

위에서 살핀 바와 같이, 피고 C에게 이 사건 부동산에 대한 관습법상 법정지상권이 존재한다고

하더라도 피고 C는 이 사건 부동산을 피고 D로 하여금 점유·사용하도록 하게 함으로써 지료 상당 부당이득을 얻고 있으므로 이를 반환하여야 할 것인데, 감정인 J에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 부동산에 대한 2018. 9. 17.부터의 월 임대료는 48,678원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 월 임료 역시 위 금액일 것으로 추인되므로, 이 사건 건물의 소유자인 피고 C는 원고에게 2018. 9. 17.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 48,678원의 비율에 의한 지료 상당 금액을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 예비적 청구 및 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이정재

별지