

대전지방법원 천안지원 2015. 5. 13 선고 2014가단21850 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 4. 29.

판결 선고 2015. 5. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 천안시 동남구 C 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄱ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 창고 42㎡, 별지 도면 표시 ③, ④, ⑤, ⑥, ③의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 창고 35㎡, 별지 도면 표시 ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 냉동창고 18㎡, 별지 도면 표시 ⑩, ①, ②, ③, ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄹ) 부분 지상 쇠파이프조 철판대문 대문 10m를 각 철거하라.

나. 천안시 동남구 C 답 1,385㎡를 인도하라.

다. 2014. 11. 26.부터 나항 기재 토지의 인도완료일까지 월 113,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정 사실

1) 원고는 2014. 11. 25. 주문 제1의 나항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 경매로 매수하였다.

2) 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 창고 42m², 별지 도면 표시 ③, ④, ⑤, ⑥, ③의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 창고 35m², 별지 도면 표시 ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 지상 쇠파이프조 철판지붕 단층 냉동창고 18m², 별지 도면 표시 ⑩, ①, ②, ③, ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 지상 쇠파이프조 철판대문 대문 10m²(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 소유하고 있다.

3) 피고는 2013. 5. 27. 이후로 이 사건 토지 중 이 사건 각 건물 대지 부분 외의 나머지 부분 역시 개사육 목적으로 사용하고 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 차임 상당의 이득을 얻고 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2. 항변 등에 관한 판단

가. 법정지상권 항변

피고는 이 사건 토지의 전(前) 소유자인 D로부터 이 사건 토지를 적법하게 임차하였고 원고는
저당권 실행으로 이 사건 토지의 소유권을 취득하여, 피고는 이 사건 각 건물 소유를 위한
법정지상권을 보유하고 있다고 주장한다.

민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할
경우에 한하여 인정된다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다26051 판결)을 제1호증의 기재에 변론
전체의 취지를 종합하면, 피고는 2013. 5. 27. 이 사건 토지의 전(前) 소유자인 D로부터 이 사건
토지를 차임 연 30만 원, 임대기간 2013. 6. 5.부터 2018. 6. 4.까지로 정하여 임차한 사실을 인정할
수 있다.

그런데 갑 제1호증의 기재에 의하면 원고가 소유권을 취득하게 된 임의경매의 근저당권은 2007. 8.
28. 설정된 사실을 인정할 수 있는바, 피고 주장에 의하더라도 이 사건 각 건물은 위 근저당권 설정
이후인 2013. 5. 27. 이후에야 건축된 것이므로, 이 사건 각 건물 소유를 위한 민법 제366조의
법정지상권은 성립할 수 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

나. 임대차계약 관련 주장

피고는 또한, 원고가 피고와 D의 위 임대차계약에 따른 차임만을 청구할 수 있을 뿐이고, 이 사건 각
건물을 철거하라거나 위 임대차계약상 차임을 넘는 부당이득 청구를 할 수 없다는 취지로 주장한다.
그러나 피고와 D의 위 임대차계약에 어떠한 물권적 효력이 부여되어 있다는 점에 관한 주장·증명이
없는 이상 피고가 이 사건 토지의 전(前) 소유자 D과 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다는
이유만으로는 새로운 소유자인 원고에 대항할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 받아들이지
않는다.

3. 부당이득 반환의 범위

이 법원의 E 감정평가사무소(감정인 E)에 대한 감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 토지의 2014. 11.
26.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2015. 4. 10.까지 월 차임은 113,000원인 사실이 인정되고,
2015. 4. 10. 이후의 월 차임 역시 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고가 원고에게 반환하여야 하는 부당이득의 액수는 원고의 이 사건 토지 소유권 취득일
후로서 원고가 구하는 2014. 11. 26.부터 이 사건 토지의 인도를 마치는 날까지 월 113,000원의

비율로 계산한 돈이 된다.

4. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게 2014. 11. 26.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 113,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사송영복

별지