

대전지방법원 홍성지원 2015. 2. 3 선고 2014가단9946 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고주식회사 흥덕종합건설

변론 종결 2015. 1. 20.

판결 선고 2015. 2. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 충남 예산군 B 전 869㎡ 지상 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하며,
나. 4,723,000원 및 2015. 1. 1.부터 가항 기재 토지 인도완료일까지 월 738,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 원고는 충남 예산군 B 전 869m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대한 임의경매절차에서 이 사건 토지를 매각받아 2014. 6. 13. 매각대금을 납부한 사실, 피고가 이 사건 토지 지상에 있는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 위 인정사실에 의하면, 원고는 매각대금을 납부함으로써 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 피고는 이 사건 토지 지상에 이 사건 아파트를 소유함으로써 위 토지에 관한 원고의 소유권 행사를 방해하고 있다 할 것이며, 이 사건 토지 위에 이 사건 아파트를 소유하고 있는 이상 그 자체로써 이 사건 토지 사용이익 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 아파트를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 이 사건 토지 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 나아가 피고가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살펴본다. 통상 부동산 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인데, 감정인 C의 차임감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 다음날인 2014. 6. 14.부터 같은 해 2014. 11. 13.까지 사이의 이 사건 토지에 대한 차임은 3,582,000원(월 716,000원)이고, 2014. 11. 14.부터 같은 해 12. 31.까지 사이의 차임은 1,141,000원(월 738,000원)인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 결국 피고가 반환하여야 할 부당이득액수는 2014. 6. 14.부터 2014. 12. 31.까지의 차임 상당액 4,723,000원(= 3,582,000원 + 1,141,000원) 및 2015. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 차임 상당액 월 738,000원의 비율로 계산한 돈이 된다.

2. 피고의 항변에 대한 판단

가. 피고는 이 사건 토지에 이 사건 근저당권이 설정될 당시 이 사건 아파트가 착공되어 있어, 이 사건 아파트에 민법 제366조에 의한 법정지상권이 성립하므로, 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 주장한다.

나. 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로서, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 토지 소유자에 의하여 그 지상에 건물을 건축중이었던 경우 그것이 사회관념상

독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모·종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었고, 그 후 경매절차에서 매수인이 매각대금을 다 낸 때까지 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지는 등 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추면 법정지상권이 성립하며, 그 건물이 미등기라 하더라도 법정지상권의 성립에는 아무런 지장이 없는 것이다(대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다13533 판결).

다. 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 이 사건 토지의 소유자인 D은 2011. 1. 10. 위 토지에 관하여 채권최고액 210,000,000원, 근저당권자 예산농업협동조합으로 한 근저당권설정등기를 마친 사실(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), F은 이 사건 근저당권 설정 전 2010. 11. 19. 예산군청으로부터 이 사건 토지 위에 이 사건 아파트를 건축하기 위한 건축·대수선·용도변경허가를 받으면서 착공예정일을 2011. 1. 3.로 신고하였고, 2012. 2. 13. D으로부터 이 사건 토지를 매수한 사실, 이 사건 아파트의 임의경매절차에서 2012. 10. 25.경 이루어진 감정평가 당시 약 85~90%가량 공정이 진행되어 이 사건 아파트가 독립한 부동산으로 요건을 갖추고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제7호증, 을 제1호증의 3, 7의 각 기재에 의하면, 예산농업협동조합의 의뢰로 이 사건 토지에 대한 감정평가서가 작성되었는데, 위 감정평가서에 따르면 2011. 1. 4.경 이 사건 토지 지상에 이동이 용이한 컨테이너 박스 1동과 가림막 설치를 위해 세워진 철골기둥 몇 개만 있었던 사실, D과 E 사이에 작성된 2010. 12. 10.자 도급계약서에서 이 사건 아파트의 착공예정일을 2010. 12. 31.로 정하였으나, 실제 착공일은 이 사건 근저당권이 설정된 2011. 1. 10.이었던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 앞서 본 서류상 착공예정일이 이 사건 근저당권 설정일보다 앞선다는 사정 및 이 사건 아파트에 관한 건축허가가 있다는 사정만으로 이 사건 근저당권 설정 당시 이 사건 아파트가 '건물의 규모·종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었다'고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 다른 요건에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고의 이 사건 아파트에 대한 민법 제366조에 따른 법정지상권을 인정할 수 없으므로, 피고의 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 부당이득으로서 2014. 6. 14.부터 2014. 12. 31.까지의 차임 상당액 4,723,000원(= 3,582,000원 + 1,141,000원) 및 2015. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 차임 상당액 월 738,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있는바, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이소민

별지