

대전지방법원 2015. 10. 6 선고 2014가단26023 판결 [건물철거 및 토지인도, 부당이득금반환]

재판경과

대전지방법원 2016. 4. 12 선고 2015나10989 판결

대전지방법원 2015. 10. 6 선고 2014가단26023 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2015. 9. 8.

판결 선고 2015. 10. 6.

주문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 1 기재 토지 지상의 별지 목록 2 기재 건물을 철거하고,
나. 별지 목록 1 기재 토지를 인도하고,
나. 2014. 6. 18.부터 별지 목록 1 기재 토지 인도완료일까지 월 1,039,700원의 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. 인정사실

1) 원고는 대전지방법원 C 부동산 임의경매사건의 경매절차를 통해 별지 목록 1 기재 토지(이하, '이 사건 토지'라 한다)를 매수하여 소유권을 취득(2014. 6. 17. 매각대금 완납)하고 2014. 6. 18. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 이 사건 토지를 부지로 하는 별지 목록 2 기재 건물(이하, '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 소유권을 취득하고 2013. 2. 22. 피고 앞으로 소유권보존등기를 마쳤다.

3) 이 사건 토지에 대한 2014. 6. 18.부터 2015. 1. 26.까지의 임료는 월 1,039,700원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 감정인 D의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게, 이 사건 토지의 지상에 건축된 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고가 이 사건 토지를 법률상 원인 없이 불법적으로 점유·사용함으로써 원고가 입은 손해배상으로 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후인 2014. 6. 18.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 임료 상당액인 월 1,039,700원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 법정지상권 항변에 대한 판단

가. 인정사실

1) E이 2012. 1. 5. F으로부터 이 사건 토지를 매수한 이후 2012. 1. 31. 자신 앞으로 이 사건 건물의 건축주 명의변경절차를 마치고 이 사건 건물의 신축공사를 진행하였다.

2) E은 이 사건 건물 공사대금을 마련하기 위해 대전 대흥신용협동조합(이하, '대흥신협'이라 한다)으로부터 대출을 받으면서 2012. 1. 12. 대흥신협 앞으로 이 사건 토지에 대한 채권최고액 260,000,000원의 근저당권(이하, '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하여 주었다.

3) G은 2012. 10. 12. E으로부터 이 사건 토지를 매수하여 같은 날 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 대흥신협은 이 사건 근저당권에 기하여 2013. 7. 16. 대전지방법원 C로 이 사건 토지에 대한 임의경매를 신청하였고, 앞서 본 바와 같이 원고가 그 경매절차에서 이 사건 토지를 경락받아 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 피고의 주장 및 판단

1) 관습법상의 법정지상권 가) 주장

E이 2012. 10. 12. G에게 이 사건 토지를 매도할 당시 이미 이 사건 건물은 최소한의 기둥과 지붕, 주벽이 완공된 독립된 부동산으로서의 요건을 갖춘 건물의 형태를 갖추었다. 따라서 E은 G에 대하여 관습법상의 법정지상권을 취득하였고, 피고는 E으로부터 이 사건 건물의 소유권을 이전받으면서 위 관습법상의 법정지상권을 같이 승계하였다.

나) 판단

토지와 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타의 원인으로 소유자를 달리 하게 된 때에는 그 건물을 철거한다는 조건이나 특약이 없는 한 건물 소유자는 토지 소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득한다. 따라서 피고의 주장과 같이 E이 G에게 이 사건 토지를 매도할 2012. 10. 12. 이 사건 건물이 독립된 부동산으로서의 요건을 갖춘 건물의 형태를 갖추어 이 사건 건물에 대한 법정지상권이 성립하였을 가능성을 배제할 수는 없다.

하지만 이 사건 근저당권이 2012. 1. 12. 설정되었고 이를 기초로 이 사건 토지에 대한

임의경매절차가 진행되어 원고가 이를 매수한 이상, 이 사건 근저당권보다 후순위인 위 법정지상권을

가지고 이 사건 토지를 경락받은 원고에게 대항할 수 없음은 제한물권의 법리나 경매제도에 비추어 의문의 여지가 없다. 따라서 피고의 위 관습법상의 법정지상권 주장은 아무런 이유 없다.

2) 민법 제366조의 법정지상권 가) 주장

이 사건 토지에 이 사건 근저당권이 설정될 당시 이 사건 건물은 규모와 종류가 외형상 예상할 수 있을 정도까지 건축이 진전되어 있었다. 이후 이 사건 근저당권의 실행으로 이 사건 토지와 이 사건 건물의 소유자가 서로 달라진 이상, 피고는 이 사건 건물을 위하여 민법 제366조에 따른 법정지상권을 취득하게 되었다. 따라서 법정지상권을 용인해야 할 의무가 있는 원고가 구하는 건물철거 및 토지인도를 받아들일 수 없다.

나) 판단

법정지상권은 저당권설정 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 건축 중이었던 경우 그것이 사회관념 상 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 갖추어야 법정지상권의 성립이 인정된다(대법원 2004. 2. 13. 선고 2003다29043 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 이 사건 근저당권이 설정된 2012. 1. 12.경 이 사건 건물이 규모나 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제5호증(가지번호 포함)의 영상과 이 법원의 H건축사사무소에 대한 사실조회결과를 종합하면, 이 사건 근저당권 설정 당시 이 사건 건물은 기초 및 지상 1층 부분의 공사가 진행되었을 뿐 골조공사가 진행되지 않아 공사 관계자가 아닌 이상 그 규모나 종류를 외형상 예상할 수 없는 상태였던 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 민법 제366조의 법정지상권이 성립하기 위한 이 사건 근저당권 설정 당시 토지와 건물의 존재라는 요건을 갖추지 못하였고, 위 요건의 구비를 전제로 한 피고의 위 민법 제366조의 법정지상권 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

판사김성식

별지