

서울남부지방법원 2019. 6. 14 선고 2018가단232021 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 리더스 담당변호사 이재경

피고C

변론 종결2019. 5. 24.

판결 선고2019. 6. 14.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 1 목록 기재 건물을 철거하여 별지 2 목록 기재 토지 중 35.432m²를 인도하고,

나. 각 1,044,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한
금원을 지급하고,

다. 2018. 3. 14.부터 위 건물의 철거 및 위 토지의 인도완료일까지 매월 각 89,500원의 비율로
계산한 금원을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나.항 기재 1,044,000원에 대한 지연손해금을 연 15%의 비율로 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 토지에 대한 근저당권 설정

- 1) 주식회사 D(이하 'D'이라고 한다)은 1996. 10. 21. 별지 2 목록 기재 토지(이하 '이 사건 전체 토지'라고 한다)에 관하여 1996. 10. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) D은 1996. 10. 19. 주식회사 E(당시 상호는 '주식회사 F'이었고, 이하 'E은행'이라 한다)으로부터 대출을 받으면서 이 사건 전체 토지에 관하여 근저당권 설정계약을 체결하였고, 같은 달 21. 울산지방법원 양산등기소 접수 제30776호로 근저당권자 E은행, 채권최고액 156억 원인 근저당권 설정등기를 마쳤다(이하 위 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 한다).

나. D의 집합건물 신축

- 1) D은 이 사건 근저당권 설정 이후 이 사건 전체 토지 위에 집합건물인 G아파트(20층) 및 G상가(3층) 건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)을 신축하였다.
- 2) D은 1998. 9. 18. 이 사건 집합건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 그러나 당시 위 집합건물에 관한 대지권의 등기는 이루어지지 아니하였다.

다. 피고 측의 전유부분 취득 및 대지지분 등기와 상속

- 1) 피고의 어머니 H은 D로부터 별지 1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 전유부분 건물'이라 한다)을 매수한 다음 1998. 9. 22. 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 당시 D이 이 사건 집합건물의 대지인 이 사건 전체 토지에 관한 이 사건 전유부분 건물의 면적비율에 상응하는 71925000분의 35432 지분(이하 '이 사건 토지 지분'이라 한다)을 취득하지 아니함에 따라 H은 대지권에 관한 등기를

마치지 못하였다.

2) H은 2008. 1. 28.에 이르러 이 사건 전유부분 건물 등기사항전부증명서 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시등기를 마쳤고, 대지권의 표시등기 중 대지권 비율란에 "이 사건 토지 지분"을, 등기원인 및 기타사항란에 "1997. 6. 3. 대지권", "별도등기 있음"이 기재되어 있다.

3) 피고는 H이 2017. 8. 29. 사망하자 2017. 9. 20. 이 사건 전유부분 건물에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 경매절차 진행과 원고들의 이 사건 토지 지분 취득

1) 근저당권자인 E은행의 이 사건 근저당권의 실행을 위한 경매신청에 따라 2016. 2. 15. 이 사건 토지 지분 등에 관하여 울산지방법원 I로 임의경매절차가 개시되었다.

2) 원고들은 위 경매절차에서 이 사건 토지 지분 중 각 1/2씩을 포함하여 이 사건 전체 토지에 관한 71925000분의 273206 지분을 각 낙찰 받은 다음 2018. 3. 14. 소유권이전등기를 모두 마쳤다.

3) 원고들은 2018. 3. 14. 피고를 대위하여 이 사건 전유부분 건물의 대지권의 표시란에 이 사건 전체 토지가 대지권이 아닌 것으로 하는 내용의 등기절차를 마쳤다.

마. 이 사건 토지 지분에 대한 임료감정축탁 결과

이 사건 전체 토지 중 피고의 전유부분이 이 사건 집합건물 전체 전유면적에서 차지하는 비율인 71925000분의 35432 지분을 환산한 토지의 면적은 35.432㎡이고, 이에 기초한 이 사건 토지 지분의 차임은 2018. 3. 14.부터 2019. 3. 13.까지 2,088,000원, 2019. 3. 14.부터는 매월 179,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑제2호증의 1, 감정인 J에 대한 임료감정축탁 결과, 변론 전체 취지

2. 원고들의 청구원인에 관한 판단

원고들은, 피고가 이 사건 전유부분 건물의 소유에 필요한 대지 사용권원이 없다고 주장하면서 피고를 상대로 이 사건 전유부분 건물 철거와 해당 면적비율에 상응하는 토지 인도 및 그 부분 점유로 인한 차임 상당 부당이득의 반환을 구한다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 전유부분 건물의 소유권만을 취득하였을 뿐 위 건물을 위한

법정지상권을 취득하지 못하여 위 건물 소유에 필요한 대지를 사용할 정당한 권원이 없다 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 이 사건 전유부분 건물을 철거하고, 이 사건 토지 지분에 해당하는 35.432m²를 인도하며, 부당이득의 반환으로 임료 상당액인 2018. 3. 14.부터 2019. 3. 13.까지 각 1,044,000원(= 2,088,000원 × 1/2) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 이 판결 선고 다음날인 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과 2019. 3. 14.부터 위 토지 부분 인도완료일까지 매월 각 89,500원(= 179,000원 × 1/2)의 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 일부 이유 있고, 철거 및 인도 청구와 금원지급 청구 중 일부에 대하여는 가집행 선고를 하지 아니할 상당할 이유가 있으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사심형섭

별지