

서울중앙지방법원 2015. 5. 28 선고 2013가단169801 판결 [건물철거 및 명도 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

피 고(탈퇴) 4. E

피고 E의 인수참가인 F

변론 종결 2015. 4. 16.

판결 선고 2015. 5. 28.

주 문

1. 피고 B, 피고 E의 인수참가인 F은 원고에게,

가. 별지 목록 기재 건물 중, (1) 별지 도면 표시 지층 7, 8, 11, 12, 9, 10, 7의 각 점을 차례로 연결한

선내 'ㄱ'부분 69㎡ 및 12, 11, 13, 9, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 '□' 부분 5㎡를

철거하고, (2) 별지 도면 표시 1층 14, 15, 16, 17, 20, 21, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내

'ㄴ' 부분 91㎡ 및 21, 20, 22, 18, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 1㎡를 철거하며, (3)

별지 도면 표시 2층 23, 24, 27, 28, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 83㎡ 및 28,

27, 29, 25, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 1㎡를 철거하고,(4) 별지 도면 표시 3층 30, 31, 32, 33, 36, 37, 34, 35, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 40㎡ 및 37, 36, 39, 38, 34, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅇ' 부분 1㎡를 철거하며,(5) 별지 도면 표시 옥탑 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅈ' 부분 1㎡를 철거하고,

나. 서울 동작구 G 대 155㎡를 인도하라.

2. 피고 C은 별지 목록 순번 3 기재 건물에서 퇴거하고, 피고 D는 별지 목록 순번 5기재 건물에서 퇴거하라.

3. 소송비용은 피고들과 피고 E의 인수참가인 F이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 동작구 G 대 155㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 대한 담보권실행을 위한 경매절차(이 법원 H)에서 2009. 11. 20. 매각대금을 납입하고 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득하였다.

나. 이 사건 토지 및 인접 토지인 I 대 152㎡ 지상에 별지 목록 기재 건물로 구성된집합건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 신축되었다. 현재 J가 별지 목록 순번 1,2, 7 기재 건물(이 사건 건물 101호, 102호, 지층 1호), J와 K이 별지 목록 순번 3, 5기재 건물(이 사건 건물 201호, 301호), J와

피고 E의 인수참가인(이하 '피고'라고만 한다) F이 별지 목록 순번 4 기재 건물(이 사건 건물 202호), 피고 B이 별지 목록 순번 6 기재 건물(이 사건 건물 302호)을 각 소유하고 있다.

다. 피고 C은 이 사건 건물 201호, 피고 D는 이 사건 건물 301호에 관하여 각 임대차계약을 체결하고 전입신고를 하였다.

라. 이 사건 토지 위에는 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 지층 7, 8, 11, 12, 9, 10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 69㎡ 및 지층 계단 12, 11, 13, 9, 12의 각점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 5㎡, 별지 도면 표시 1층 14, 15, 16, 17, 20, 21, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 91㎡ 및 1층 계단 21, 20, 22, 18, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 1㎡, 별지 도면 표시 2층 23, 24, 27, 28, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 83㎡ 및 2층 계단 28, 27, 29, 25, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 1㎡, 별지 도면 표시 3층 30, 31, 32, 33, 36, 37, 34, 35, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 40㎡ 및 3층 계단 37, 36, 39, 38, 34, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅇ' 부분 1㎡, 별지 도면 표시 옥탑 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 1㎡가 있고, 이 사건 건물이 존재하지 않는 나머지 이 사건 토지는 이 사건 건물의 출입로, 주차장 등으로 사용되고 있다.

마. 원고는 J와 K에 대하여 이 법원 2012가단6262호로 이 사건 토지 위에 있는 별지 도면 표시의 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고, 2013. 3. 26. 원고 승소 판결을 선고받았으며, K에 대한 위 판결은 그대로 확정되었다. 한편 J는 위 판결에 대해 항소하였으나 항소심(2013나22538)에서 J가 원고에게 별지 도면 표시의 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하기로 하는 조정조서가 2014. 3. 20. 작성되었다.

[인정근거] 갑1 내지 13호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 위 기초사실에 의하면 피고 B, F은 이 사건 건물 중 전유부분의 소유자로서 이 사건 건물의 공용부분을 다른 전유부분 소유자들과 함께 공유한다고 할 것이고, 집합건물인 이 사건 건물이 별지 도면 표시와 같이 이 사건 토지 위에 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 피고 B, F은 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 부분을 철거하고, 이

사건 토지를 인도할 의무가 있다. 그리고 이 사건 건물 201호 점유자인 피고 C, 이 사건 건물 301호 점유자인 피고 D는 위 각 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고 B은 이 사건 건물 302호를 낙찰받아 소유하게 되었으므로 이 사건 건물 302호에 관한 대지권도 취득하였다는 취지로 주장한다.

그러나 을다2호증, 을다3호증의 1, 2 각 기재에 의하더라도 이 사건 건물 302호에 관한 대지권표시에 이 사건 토지는 제외되어 있고, 이 사건 건물 302호에 관한 경매절차에서 이 사건 건물의 대지권은 1 토지에만 등재되어 있어 정상적인 거래가 이루어지기 어려운 상태라고 공시되어 있었던 사실을 인정할 수 있으므로 피고 B이 경매절차에서 이 사건 토지에 관한 대지권을 취득하였다고 보기 어렵다. 달리 피고 B이 대지권의 취득에 관한 주장·입증이 없으므로 위 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고 C, D는 이 사건 건물의 소유자들이 이 사건 토지에 관하여 법정지상권을 가진다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 각 증거에 의하면 L은 이 사건 토지와 그 지상에 기존 건물을 소유하고 있다가 2002. 10. 9. 신한은행과 사이에서 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정하면서 기존 건물을 공동담보로 제공하였는데, 2003년 3월경 기존 건물을 철거한 사실, M는 2004. 5. 25. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고 2009. 5. 15.경이 사건 토지 및 인접토지인 1 토지에 이 사건 건물을 신축한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사실에 의하면 L 소유의 이 사건 토지와 기존 건물에 관하여 신한은행의 근저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고, 이후 새로이 이 사건 건물이 신축되었다가 이 사건 토지에 대한 경매로 이 사건 토지와 이 사건 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 것이므로 이 사건 건물을 위한 법정지상권은 성립되지 않는다고 할 것이다. 따라서 위 피고들의 주장은 이유 없다.

라. 피고 C, D는 원고가 이 사건 토지에 대한 지료를 청구하여 이 사건 건물의 소유자인 K이 지료를 지불하였으므로 원고가 이 사건 토지의 사용을 묵시적으로 승인하였다고 주장한다. 그러나 위와 같은 주장 사실만으로는 원고가 이 사건 토지의 사용을 승인하였다고 보기에 부족하므로 위 피고들의 주장은 이유 없다.

마. 피고 C은 이 사건 건물 201호의 소유자인 K의 아들로서 점유보조자일 뿐이고, 피고 D는 이 사건 건물 301호가 아닌 다른 부동산으로 이주하여 이 사건 건물 301호에 거주하지 않고 있으므로 원고의 퇴거청구는 부당하다고 주장한다.

올라4호층의 기재에 의하면 피고 D가 2013. 4. 15. 인천 계양구 N, 1동 502호에 주민등록을 한 사실을 인정할 수 있으나, 이러한 사실만으로는 피고 D가 이 사건 건물 301호를 점유하지 않고 있다고 보기 어렵다. 오히려 갑9 내지 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고 C은 2011. 10. 21. 이 사건 건물 201호에 관하여 임대인 K, J와 임대차계약을 체결하였고, 2011. 10. 26. 이 사건 건물 201호에 전입신고를 하였으며, 이 사건 건물 201호에 관한 경매절차에서 임차인으로 조사된 사실, 피고 D는 2012. 1. 16. 이 사건 건물 301호에 관하여 임대인 K와 임대차계약을 체결하였고, 2012. 3. 27. 이 사건 건물 301호에 전입신고를 하였으며, 이 사건 건물 301호에 관한 경매절차에서 임차인으로 조사된 사실을 인정할 수 있으므로 위 피고들의 주장은 이유 없다.

3. 결 론

그러므로 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 원정숙

(별지)

건물

1. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동
주택(다세대주택)
지1층 150.48㎡
1층 154.44㎡
2층 154.44㎡
3층 79.98㎡
옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제1층 제101호
구조: 철근콘크리트구조
면적: 72.18㎡



2. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동
주택(다세대주택)
지1층 150.48㎡
1층 154.44㎡
2층 154.44㎡
3층 79.98㎡
옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제1층 제102호
구조: 철근콘크리트구조
면적: 72.18㎡

3. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동
주택(다세대주택)
지1층 150.48㎡
1층 154.44㎡
2층 154.44㎡
3층 79.98㎡
옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제2층 제201호
구조: 철근콘크리트구조
면적: 72.18㎡

4. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동
주택(다세대주택)
지1층 150.48㎡
1층 154.44㎡
2층 154.44㎡
3층 79.98㎡
옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제2층 제202호
구조: 철근콘크리트구조
면적: 72.18㎡

5. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동

주택(다세대주택)

지1층 150.48㎡

1층 154.44㎡

2층 154.44㎡

3층 79.98㎡

옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제3층 제301호

구조: 철근콘크리트구조

면적: 35.67㎡



6. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동

주택(다세대주택)

지1층 150.48㎡

1층 154.44㎡

2층 154.44㎡

3층 79.98㎡

옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제3층 제302호

구조: 철근콘크리트구조

면적: 31.59㎡



7. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 , 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동

주택(다세대주택)

지1층 150.48㎡

1층 154.44㎡

2층 154.44㎡

3층 79.98㎡

옥탑1층 13.02㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호: 제지1층 제비01호

구조: 철근콘크리트구조

면적: 72.18㎡ (끝)

감 정 도

<별지>

토지 소재	동작구 		
-------	---	--	--

지층

1층

옥탑

2층

3층

현황 표시

상징	명칭
	지층
	계단
	1층
	2층
	3층
	옥탑

지번 번호	연결 번호	면적	명칭
7, 8, 11, 12, 9, 10, 7	80	지층	
14, 15, 16, 17, 20, 21, 18, 19, 14	81	1층	
23, 24, 27, 28, 25, 26, 23	83	2층	
30, 31, 32, 33, 36, 37, 34, 35, 30	40	3층	
12, 11, 13, 9, 12	5	지층 계단	
21, 20, 22, 18, 21	1	1층 계단	
28, 27, 29, 25, 28	1	2층 계단	
37, 36, 39, 38, 34, 37	1	3층 계단	
40, 41, 42, 43, 40	1	옥탑	