

수원지방법원 여주지원 2017. 12. 7 선고 2016가단8406 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원고(선정당사자)A

피고1. B

2. C

3. D

변론 종결2017. 11. 16.

판결 선고2017. 12. 7.

주 문

1. 원고(선정당사자) 및 별지 목록 선정자 E, F에게,
가. 피고 B, C은 경기 양평군 G 대 331㎡ 지상 별지 도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 일반목구조 목구조(오지기와)지붕 단독주택 1층 59.82㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하며,
나. 피고 D는 위 가항 기재 건물에서 퇴거하라.
2. 피고 B, C은 각자 원고(선정당사자) 및 별지 목록 선정자 E, F에게 각 377,340원 및 2017. 7. 26.부터 경기 양평군 G 대 331㎡의 인도완료일까지 각 월 33,173원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다[원고(선정당사자)는 피고 B, C에 대한 부당이득반환청구에 있어 1,132,020원 및 2017. 7. 26.부터 경기 양평군 G 대 331㎡의 인도완료일까지 월 99,520원의 비율에 의한 돈으로 구하나, 원고(선정당사자) 및 별지 목록 선정자 E, F은 위 토지 중 각 1/3 지분을 소유한 공유자이므로, 위 각 금액에 대하여 위 각 지분의 비율대로 구하는 것으로 선택하여 본다].

이 유

1. 인정사실

가. 소외 H는 2011. 2. 24. 경기 양평군 G 대 331㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2010. 12. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2011. 6. 20. 한국양봉농업협동조합에게 채권최고액이 149,500,000원으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다. 위 근저당권부 채권자인 한국양봉농업협동조합에 의해 2014. 7. 28. 이 사건 토지 등에 관하여 임의경매개시결정이 이루어져 경매절차가 진행되었고, 원고(선정당사자) 및 별지 목록 선정자 E, F은 2016. 7. 26. 위 경매절차에서 이 사건 토지 중 각 1/3 지분씩 매각받아 같은 날 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. H와 I은 2010. 11. 10.경 양평군으로부터 이 사건 토지 및 경기 양평군 J 답 2394㎡(이하 '이 사건 인근 토지'라 한다) 양지상에 건축허가를 받은 후, 2011. 11. 7. 경 양평군에 건축물신고사항변경 신고를 하였고, 2012. 10. 25.경 일반주택 및 진출입로 부지조성을 위한 허가기간 연장을 받았는데, 망 K는 2012. 12. 12.경 건축주를 H, I에서 망 K 앞으로 변경하는 건축관계자변경신고를 한 다음 건물을 건축하고 2013. 12. 10. 사용승인을 받아 2013. 12. 19. 이 사건 토지 및 이 사건 인근 토지의 양지상 일반목구조 목구조(오지기와)지붕 단독주택 1층 59.82㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤는데, 실제 이 사건 건물은 이 사건 토지 위 별지 도면표시 선내부분에 위치하고 있다.

다. 망 K는 2014. 8. 26. 사망하였고, 그의 자녀인 피고 B, C이 망 K의 재산을 상속하였다.

라. 피고 D는 이 사건 건물을 점유, 사용하면서 이 사건 토지를 점유하고 있다.

마. 이 사건 토지에 대한 2016. 7. 26.부터 2017. 7. 25.까지 월 임료의 합계액은 1,132,020원

상당이고, 2017. 7. 26.부터 2017. 9. 25.까지 월 임료의 합계액은 199,040원 상당이다.

[인정 증거 : 자백간주, 갑제1 내지 5호증(가지번호 포함), 을제4 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 양평지사에 대한 측량감정촉탁결과, 감정인 L에 대한 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 토지를 점유할 권원이 있지 않는 한, 이 사건 토지의 소유자인 원고(선정당사자) 및 선정자 E, F[이하 이들을 원고(선정당사자) 등'이라 한다]에게, 피고 B, C은 망 K의 상속인으로서 이 사건 건물을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있으며, 위 건물의 점유자인 피고 D는 위 건물에서 퇴거할 의무가 있다. 또한 피고 B, C은 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지를 권원 없이 점유, 사용함으로써 임료 상당의 이득을 얻고 그로 인해 원고(선정당사자)에게 동액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 부당이득반환으로써 각자(연대하여) 원고(선정당사자) 등에게 2016. 7. 26.부터 2017. 7. 25.까지 임료 상당액인 1,132,020원 중 원고(선정당사자) 등의 각 공유지분 비율에 해당하는 각 377,340원($=1,132,020\text{원} \times 1/3$) 및 2017. 7. 26.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 임료 99,520원(2017. 7. 26.부터 2017. 9. 25.까지 임료 상당액인 199,040원 $\div$ 2개월) 중 원고(선정당사자) 등의 각 지분비율에 해당하는 각 33,173원($=99,520\text{원} \times 1/3$, 원 미만 버림)의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 D의 주장에 대한 판단

1) 피고 D의 주장 이 사건 토지 등의 전 소유자인 H 및 I이 같이 건축허가를 받은 다음 건축 중이던 이 사건 건물을 망 K가 매입하여 건축허가 승계를 받았고, 당시 이 사건 근저당권자인 한국양봉농업협동조합으로부터 지상권에 관한 동의를 받아서 이 사건 건물을 완공한 다음 망 K 앞으로 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으며, 피고 D는 망 K와 사실혼관계에 있으면서 위

건물을 점유, 사용하고 있다. 따라서 피고들에게는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물을 위한 법정지상권이 성립하므로, 원고(선정당사자)의 청구는 기각되어야 한다.

2) 판단 (가) 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다26051 판결 참조).

(나) 살피건대, 위 인정사실에 의하면 이 사건 근저당권설정등기 당시 이 사건 토지 위에 이 사건 건물이 존재하지 않았다고 보이므로, 을제1 내지 8호증의 각 기재만으로 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물을 위한 법정지상권이 성립하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 D의 위 주장은 인정할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고(선정당사자)의 피고들에 대한 청구는 모두 인정할 수 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사채승원

별지