

수원지방법원 여주지원 2019. 1. 29 선고 2017가단5855 판결 [토지인도 및 건물철거 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 공익법무관 정상은

소송대리인 변호사 고영수

변론 종결 2019. 1. 15.

판결 선고 2019. 1. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 5,676,099원 및 2018. 11. 13.부터 경기 양평군 C 전 1,911㎡ 중별지 감정도면 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분의 인도 완료일까지 월 41,700원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 70%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 경기 양평군 C 전 1,911㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 별지 감정도면 1, 2, 3,

4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분의 1층 벽돌 건물 107㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 철거하고, 위 토지를 인도하고, 6,951,000원 및 2018.11. 13.부터 피고의 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 41,700원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1990. 8. 16. 이 사건 토지에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 피고는 1997년경 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하였고, 1997. 5.부터 위 건물에 관한 재산세를 납부하였다.

다. 피고는 1997. 7. 30. D조합(이하 'D조합'이라 한다)에 이 사건 토지에 관한 근저당권 및 지상권을 설정하여 주었다.

라. D조합은 2001. 2. 8. 이 사건 토지에 관한 임의경매를 신청하였고, E는 2001. 7.5. 임의경매 절차에서 이 사건 토지를 경락받아 2001. 8. 6. 위 토지에 관한 소유권이 전등기를 마쳤다.

마. 원고는 2009. 5. 15. E로부터 이 사건 토지를 증여받아 2009. 5. 22. 위 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제2, 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고는 정당한 권원 없이 원고 소유의 토지 위에 존재하는 이 사건 건물을 소유하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 부지(이하 '이 사건 부지'라고 한다)를 인도하고, 2001. 7. 6.부터 위 토지의 인도완료일까지 위 토지의 지료내지 차임 상당의 부당이득금을 지급하여야 한다.

나. 피고

피고는 이 사건 부지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 위한 법정지상권을 가지고있으므로, 위 건물의 철거 및 부지 인도 청구는 부당하다. 그리고 원고의 부당이득금반환채권 중 이 사건 소제기일로부터 역산하여 10년이 경과한 기간에 관한 부분은 시효완성으로 소멸하였다.

3. 판단

가. 이 사건 건물의 철거 및 토지인도 청구에 관하여

피고가 원고 소유의 이 사건 부지 위에 이 사건 건물을 소유하고 있는 사실은 앞서본 것과 같다.

그러나 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 보게 되는데(민법 제366조본문), 앞서 본 것과 같이 이 사건 부지와 이 사건 건물은 모두 피고의 소유였다가 저당물이었던 이 사건 토지의 경매로 인하여 이 사건 부지와 건물의 소유자가 다르게 되었으므로, 피고는 이 사건 부지에 관하여 법정지상권을 취득하였다(원고는 이 사건 이 사건 부지에 이 사건 건물이 신축되기 전에 D조합의 저당권이 설정되었으므로, 이 사건 부지에 관한 피고의 법정지상권이 인정될 수 없다고 주장한다. 그러나 앞서 본 것과 같이 피고는 이 사건 건물에 관하여 1997. 5.부터 재산세를 납부하였고, D조합의 이 사건 토지에 관한 근저당권은 1997. 7. 30.에 설정되었으므로, 이 사건 건물은 D조합의 근저당권 설정 이전에 건축되었음이 명백하다. 따라서 원고의 이 부분 주장을 받아들이지 아니한다).

따라서 피고는 이 사건 건물의 소유를 위해 이 사건 부지를 점유할 정당한 권원을 가지고 있으므로, 원고의 피고에 대한 이 사건 건물 철거 및 그 부지 인도 청구를 받아들이지 아니한다.

나. 지료 청구에 관하여

피고가 이 사건 부지에 관한 법정지상권자라고 하더라도 원고에게 그 지료를 지급하여야 한다. 다만 이 사건 소 제기일인 2017. 9. 6.로부터 역산하여 10년 전인 2007.9. 6. 이전에 발생한 지료는 시효완성으로 인해 소멸하였다고 보아야 한다.

감정인 F의 감정 결과에 의하면, 이 사건 부지의 2007. 9. 7.부터 2018. 11. 12.까지의 임료는 5,676,099원(별지 지료계산 내역 참조)이고, 2018. 11. 13.부터 2019. 7. 5.까지의 월 임료는

41,700원이며, 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 5,676,099원 및 2018. 11. 13.부터 이 사건 부지의 인도 완료일까지 월 41,700원의 비율로 계산한 지료를 지급하여야 한다.

4. 결론

원고의 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 청구를 기각하고, 지료 청구를 위인정범위 내에서 인용하고 나머지를 기각한다.

판사 임성철

별지

지료계산내역

시기	종기	임료 (단위 : 원)
2007-09-07	2008-07-05	474,099
2008-07-06	2009-07-05	621,000
2009-07-06	2010-07-05	479,000
2010-07-06	2011-07-05	505,000
2011-07-06	2012-07-05	514,000
2012-07-06	2013-07-05	539,000
2013-07-06	2014-07-05	494,000
2014-07-06	2015-07-05	517,000
2015-07-06	2016-07-05	431,000
2016-07-06	2017-07-05	452,000
2017-07-06	2018-07-05	473,000
2018-07-06	2018-11-12	177,000
합계		5,676,099

감 정 도

양평군



종류	용도
	건물외벽선

면적표시

지번 부호	번호	면적(㎡)
~	1~4,1	107

(특수)지적현황측량 결과도에 의하여 작성하였습니다.

2018 년 10 월 22일

감정인: 지적기사