

수원지방법원 2008. 8. 22 선고 2008나3784,2008나3791(병합) 판결 [건물명도등,건물철거 및 토지인도(병합)]

재판경과

대법원 2009. 2. 12 선고 2008다67651 판결

수원지방법원 2008. 8. 22 선고 2008나3784 판결

수원지방법원 안산지원 2007. 12. 14 선고 2006가단27888 판결

전문

원고,피항소인 A

피고,항소인 1.B

2.C

3.D

4.E

5.F

6.G

7.H

8.I

9.J

10.K

제1심 판 결 수원지방법원 안산지원 2007.12.14. 선고 2006가단27888 판결
변 론 종 결 2008. 7. 18.

판 결 선 고 2008. 8. 22

주 문

1. 제1심 판결 중 피고들에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.
3. 원고와 피고들 사이 에 생긴 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

원고에게, ① 피고 D은 별지 제1목록 기재 건물 중 나.의 순번 1항 기재 제101호 건물에서,피고 E은 위 순번 2항 기재 제102호 건물에서,피고 F는 위 순번 3항 기재 제201호 건물에서,피고 G는 위 순번 4항 기재 제202호건물에서, 피고 H은 위 순번 5 항 기재 제301호 건물에서,피고 I는 위 순번 6항 기재 제302호 건물에서, 피고 J은 위 순번 8항 기재 제402호 건물에서 각 퇴거하고,② 피고 B은 별지

제1목록 기재 건물 중 별지 제2 도면(제1호도 1층) 표시 순번 10,11,12, 13, 14,15,16, 17,18, 28, 29, 30,10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔(101호) 부분 83.2㎡ 피고 C은 별지 제1목록 기재 건물 중 별지 제5 도면(제4호도 4층) 표시순번10,11,12,13,14,15,36, 37, 38, 10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔(401호) 부분 57.6㎡와 위 별지 제5 도면(제4호도 4층) 표시 순번 14,15, 27, 26,14의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 3㎡, 피고 K은 별지 제1목록 기재 건물 중 별지 제3 도면(제2호도 2층) 표시 순번 10,11,12, 13, 14, 15,16, 17, 18, 28, 29,30,10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔(201호) 부분 83.2㎡, 피고 B, C, P, K은 별지 제1목록 기재 건물 중 별지 제2 도면(제1호도 1층) 표시 순번 26,27,28,29,30,26의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 16.8㎡, 별지 제3 도면(제2호도 2층) 표시 순번26,27, 28,29, 30,26의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 16.8㎡, 별지 제4 도면(제3호도 3층) 표시 순번 26,27,28, 29, 30,26의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 16.8㎡, 별지 제5 도면(제4호도 4층) 표시 순번 34, 35, 36,37, 38,34의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 16.8㎡, 별지 제6도면(제5호도 옥탑층) 표시 순번 10,11, 12, 13,10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉔ 부분 16.8㎡를 각 철거 하고,㉔ 피고 B,C,K은 시흥시 L대297㎡를 인도하라.

향소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나,갑 1~4,6,8,10,13, 18-22호증,을 1~13호증의 각 기재 또는 영상,제1심 법원의 현장검증결과,제1심 감정인 M의 측량감 정결과,당심 법원의 시흥시장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원래의 토지소유관계 및 근저당권설정등기 등

(1) N은 2002. 6. 3. 시흥시 L대 335㎡(이하 분할 전 토지라 한다)를 매수하여 그 소유권이전등기를 마침과 아울러 분할 전 토지에 관하여 근저당권자 간석새마을금고, 채권최고액 2억 5,200만 원으로 하는 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

(2) N은 2002. 7. 4. 분할 전 토지상에 별지 제1목록 기재 구분건물을 신축하기 위한 건축허가를 받은 후 2002. 7. 9. 분할 전 토지를 O에게 매도하여 그 소유권이전등기를 마쳐주었고, O는 2002.10.1. 및 2002.11.11. 분할 전 토지를 P와 Q에게 매도하여 그 소유권이전등기(P에 대하여는 310/335지분, Q에 대하여는 25/335지분)를 마쳐주었다. 2003. 3. 7. 이 사건 구분건물에 관한 건축주 명의를 P으로 변경되었다.

(3) 분할 전 토지는 2003. 3. 20. L 대 297㎡(이하 이 사건 토지라 한다), R 대 37㎡, S 대 1㎡로 분할됨과 아울러 그 중 이 사건 토지에 관하여는 P 단독 소유로, 나머지 토지에 관하여는 Q 단독 소유로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 구분건물의 완공 및 소유권보존등기 등

(1) 이 사건 구분건물은 이 사건 토지상에 건립된 건물로서 2004. 8.경 완공되었다. 이 사건 구분건물과 이 사건 토지에 인접한 T 토지상에 건립된 구분건물과 연결되어 건립되었다(이 사건 구분건물의 이름은 U건물 비등이고, T 토지상의 구분건물은 U 건물 에이동이다, 이하에서는 U건물 에이동을 인접 구분건물이라 한다).

(2) 이 사건 구분건물은 아래와 같이 소유권보존등기 및 소유권이전등기가 마쳐 지고 임대차계약이 체결되어 현 점유자들이 이를 점유 · 사용하고 있다.

호실	보존등기일 · 명의자	현재 소유자	현재 점유자
101호	2004. 8. 9. · P	피고 B(2005. 9. 14. 이전등기)	피고 D
102호	2004. 8. 27. · P	P	피고 E
201호	2004. 8. 9. · P	피고 K(2007. 4. 24. 이전등기)	피고 F, V, W
202호	2004. 8. 27. · P	P	피고 G
301호	2004. 8. 27. · P	P	피고 H
302호	2004. 8. 27. · P	P	피고 I, X

401호	2004. 8. 17. · P	피고 C(2004. 12. 28. 이전등기)	Y
402호	2004. 8. 27. · P	P	피고 J

(3) 한편, 인접 구분건물에 관하여는 2007. 6. 5. 토지 소유자인 Z 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 토지의 임의경매 및 매각

(1) 간석새마을금고는 이 사건 구분건물이 완공되기 전인 2003. 12. 1. 이 사건 근저당권에 기해

수원지방법원 AA로 이 사건 토지에 대한 임의경매를 신청하여 그 경 매개시결정을 받았다.

(2) 원고는 이 사건 구분건물이 완공되어 소유권보존등기가 마쳐진 후 이 사건 토지를 낙찰받아 2006. 3. 30. 낙찰대금 1억 2,099만 원을 완납하고 2006. 4. 18. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지의 소유자로서, 이 사건 구분건물의 소유자들인 피고 B, C, K에 대하여는 이 사건 구분건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고, 그 철거 등을 위해 이 사건 구분건물의 점유자들인 피고 D, E, F, G, H, I, J에 대하여는 이 사건 구분건물에서 퇴거할 것을 구한다.

나. 법정지상권주장에 대한 판단

이에 대하여, 피고 B, C은 법정지상권을 이유로 원고의 철거청구에 응할 수 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 구분건물이 이 사건 근저당권설정등기일 이후에 건립된 이상 법정지상권이 성립될 여지가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

다. 권리남용주장에 대한 판단

피고들은 나아가, 원고의 철거 등 청구가 권리남용에 해당한다고 주장하므로 이하에서는 위 주장에 대하여 살펴보기로 한다.

(1) 앞서 든 증거들과 제1심 감정인 AB의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 구분건물이 완공되어 소유권보존등기가 마쳐진 후 그 사실을 아는 상태에서 이 사건 토지를 낙찰받은 사실, 이 사건 건물은 철근콘크리트조 4층 건물로서 당심 변론종결일을 기준으로 완공일인 2004. 8.경으로부터 4년 정도밖에 되지 아니한 건물(2007. 3.경을 기준으로 한 감정가는

382,122,000원)이고,인접 구분건물과 연결되어 있어 이 사건 구분건물이 철거될 경우 인접 구분건물의 안전에도 영향을 미칠 우려가 있는 사실을 인정할 수 있다.

(2) 또한,갑 15,17호증의 각 기재 및 당심 법원의 시흥시장에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 토지를 포함한 AC 일대의 토지는 AD 주택재개발사업 정비구역 부지로서 2008. 8.경 정비구역 지정신청이 이루어질 예정인 사실, 위 재개발사업이 이루어질 경우 이 사건 구분건물은 철거되고, 이 사건 토지의 소유자인 원고는 토지소유 자로서 이 사건 구분건물의 존부에 관계없이 조합원으로서 주택재개발사업에 대한 권리를 행사할 수 있고,이 사건 구분건물의 소유자들 역시 조합원으로서 일정한 권리를 행사할 수 있는 사실을 인정할 수 있다[피고 F 등은 이 사건 소가 제기되기 전인 2006. 3. 22.경 원고에게 낙찰대금 상당액으로 이 사건 토지를 매도하여 달라고 요청하였고,피고들 및 이 사건 구분건물의 소유자들 내지 점유자들은 원고에게 이 사건 토지를 1억 9,000만 원 내지 1억 9,500만원에 매도하여 달라고 요청하였으나, 원고는 주택재개발사업이 시행될 경우 이 사건 토지가 6억원 정도로 평가될 것이라는 이유로 그 제안을 모두 거절하였다.]

(3) 살피건대, ① 위와 같이 이 사건 구분건물이 당장 철거될 경우 피고들은 건축비, 매수자금 내지는 임대차보증금을 전액 회수할 수 없게 되는 손해를 입게 되는 점, ② 이 사건 구분건물은 신축된 지 4년밖에 되지 않은 건물로서 당장 철거될 경우 사회,경제적 손실이 발생할 뿐만 아니라 인접 구분건물에도 피해가 발생할 가능성이 있는 점, ③ 원고는 이 사건 구분건물의 완공된 후 그 사실을 알고 이 사건 토지를 낙찰받았을 뿐만 아니라 이 사건 구분건물이 당장 철거된다고 하여도 위 재개발사업이 시행될 경우 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지상에 건물을 신축할 수 없는 반면, 이 사건 구분건물을 그대로 둔다 하여도 그 건물소유자 등을 상대로 임대료 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있고,주택재개발사업이 시행될 경우 이 사건 구분건물의 존 재 여부가 원고의 권리행사에 특별한 장애가 되지 않는 것으로 보이는 점 등을 종합해보면,이 사건 철거 등 청구는 원고에게 특별한 경제적 이익이 없는 반면, 상대방에게 고통을 주고, 객관적으로 사회,경제적 손실을 초래하는 청구로서 권리남용에 해당 하여 허용될 수 없다고 봄이 상당하다. 따라서, 피고들의 권리남용주장은

이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 이성구 판사 박진숙 판사 김종범

별지1

목록

가. 1동의 건물의 표시: 경기도 시흥시 L 지상 철근콘크리트조 4층 집합건물

1층 136.12㎡

2층 136.12㎡

3층 136.12㎡

4층 114.55㎡

나. 구분건물의 전유부분의 표시

1. 제1층 제101호 철근콘크리트조 68.11㎡

2. 제1층 제102호 철근콘크리트조 53.71㎡

3. 제2층 제201호 철근콘크리트조 68.11㎡

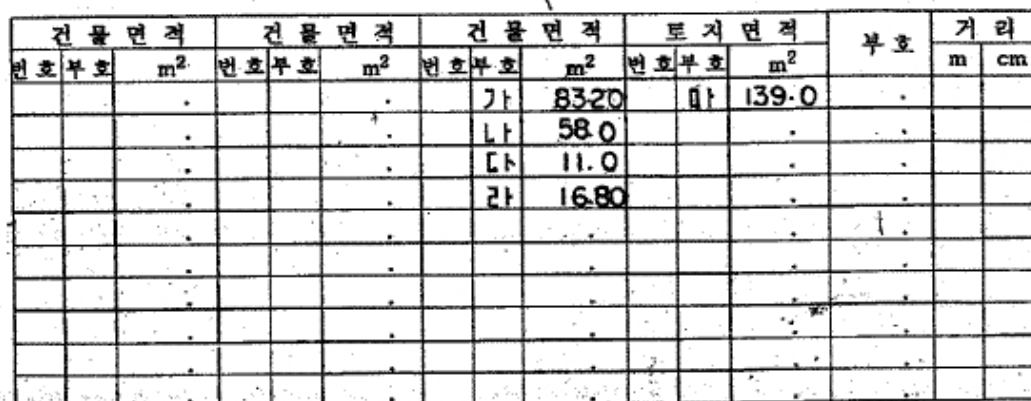
4. 제2층 제202호 철근콘크리트조 53.71㎡

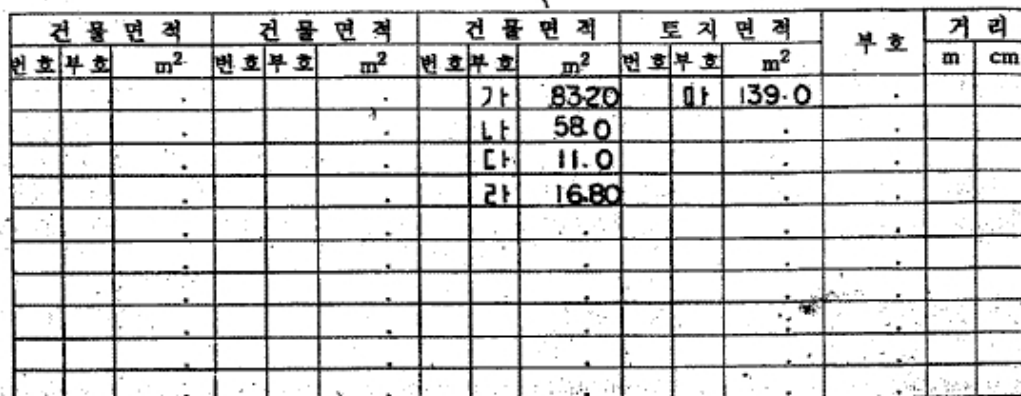
5. 제3층 제301호 철근콘크리트조 68.11㎡

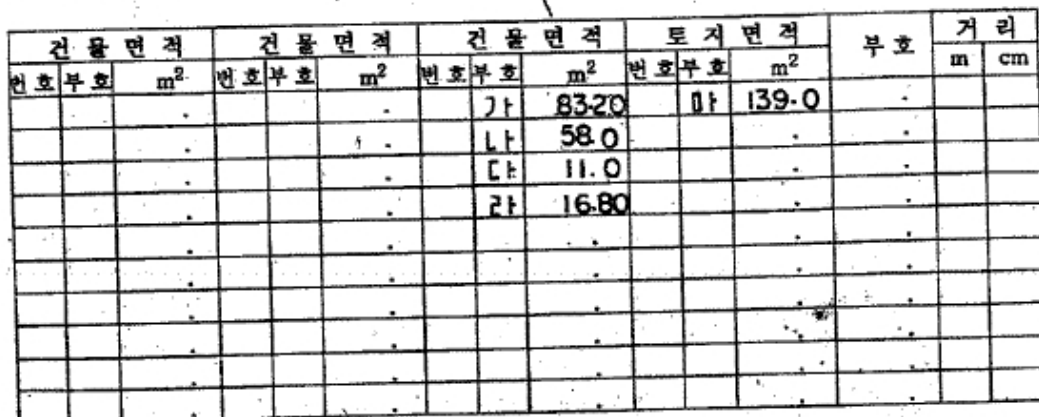
6. 제3층 제302호 철근콘크리트조 53.71㎡

7. 제4층 제401호 철근콘크리트조 52.62㎡

8. 제1층 제402호 철근콘크리트조 47.63㎡.

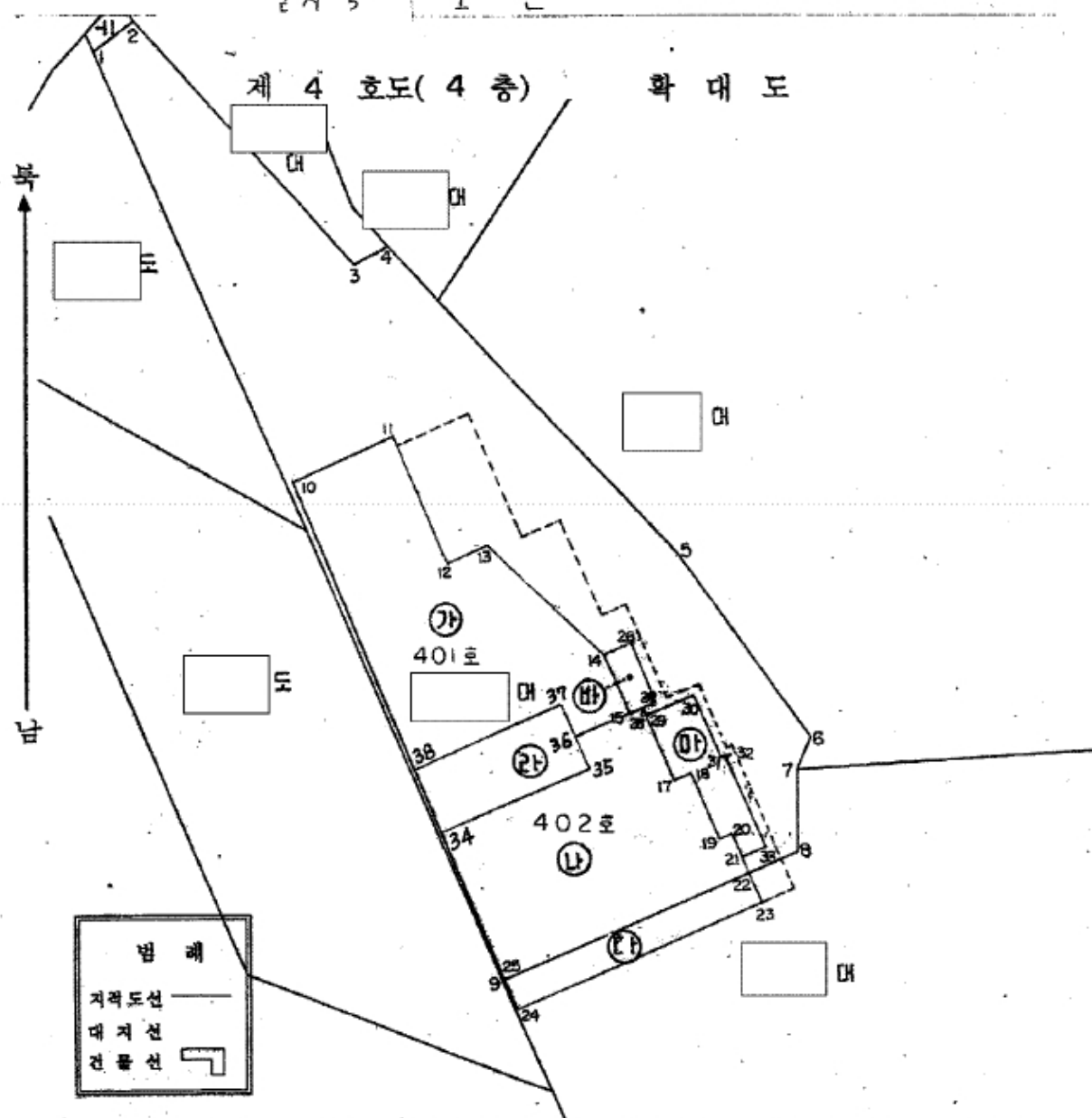






제 4 호도(4 층)

학 대 도

[illegible]

