

수원지방법원 2015. 10. 20 선고 2015가단13207 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(선정당사자) A

可 고 B

변론 종결 2015. 9. 22.

판결 선고 2015. 10. 20.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자)와 선정자 C에게 수원시 팔달구 D 대 127.6㎡지상의 별지1.목록 기재 건물을 철거하여 위 토지를 인도하고, 2015. 2. 28.부터 위 토지 인도일까지매월 3,085,300원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)와 선정자 C의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 3분하여 그2는 피고의, 나머지는 원고(선정당사자)와 선정자 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 원고라고만 한다)에게 수원시 팔달구 D 대 127.6㎡(이하이 사건 대지라 한다) 지상의 별지1. 목록기재 건물을 철거하여 위 토지를 인도하고,2015. 2. 28.부터 위 토지 인도를 완료할 때까지 매월 10,324,966원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 대지와 별지2. 목록기재 각 건물에 관하여 수원지방법원 동수원등기소2004. 4. 9. 접수 제37750호로 채권최고액 702,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 하나은행(이하 하나은행이라고만 한다)인 근저당권설정등기가 경료되었다. 이 사건 대지와 별지2. 목록기재 각 건물(아래 나. 항기재와 같이 건물이 멸실되었음에도 불구하고 이 사건 대지상의 건물로 등재되어 있었다)에 관하여 같은 등기소 2005. 9.2. 접수 제105537호로 채권최고액 130,000,000원 채무자 피고, 근저당권자 하나은행인 근저당권설정등기가 경료되었으며, 같은 등기소 2007. 5. 14. 접수 제60646호로 채권최고액150,000,000원 채무자 피고, 근저당권자 E인 근저당권설정등기가 경료되었다.

나. 그런데 피고는 2004. 5. 21. 수원시 팔달구청에 건축면적 95.8㎡(연면적 1, 2층191.74㎡) 대수선신고를 하여 목조 도단층으로 2개동인 별지2.목록기재 각 건물을 철거하고, 철골조 슬래브지붕으로 2층 1개동인 별지1. 목록기재 건물을 축조하였다. 피고는 별지2. 목록기재 각 건물의 등기부나 건축물관리대장에 멸실신고를 하지 않았고, 별지1. 목록기재 건물에 관하여 건축허가를 받지 않아 건축물관리대장에 등재하지 못하였고 등기하지도 못하였다.

다. 하나은행이 수원지방법원 F로 이 사건 대지와 별지2. 목록기재 각 건물에 관하여 부동산임의경매신청을 하여 수원지방법원이 2012. 1. 20. 임의경매개시결정을 하였다.그런데 피고가 2004. 4. 9. 위 가.항 기재 근저당권설정등기경료 후 이 사건 대지 상의 별지2. 목록기재 각 건물을 철거하고, 별지1. 목록기재 건물을 건축한 것이 위 부동산임의경매절차에서 밝혀져 하나은행은 2014. 1. 24. 별지2. 목록기재 각 건물에 관한 부동산임의경매신청을 취하하였다. 원고와 선정자 C은 위 부동산임의경매절차에서 이 사건 대지에 관하여 부동산매각허가결정을 받아 2015. 2. 27. 매각잔대금을 납부하였고,수원지방법원 동수원등기소 2015. 3. 4. 접수 제26026호로

소유권이전등기가 경료되었다.

라. 이 사건 대지의 2015. 2. 28.경의 월 임료는 3,085,300원이다.

인정근거 : 다툼없는 사실, 갑제1, 2, 3호증의 각 기재

2. 당사자의 주장과 이에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

별지1. 목록기재 건물에 관하여 피고에게 법정지상권이 성립하지 않으므로 피고는 원고와 선정자 C에게 별지1. 목록기재 건물을 철거하여 이 사건 대지를 인도하고, 이 사건 대지상의 소유권을 취득한 날로부터 위 토지 인도일까지 임료 상당의 부당이득인매월 10,324,966원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 첫째, 피고는 별지1. 목록 기재 건물의 소유를 위하여 이 사건 대지에 법정지상권이 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하고, 둘째로 별지1. 목록기재 건물의 철거를 구하는 것이 권리남용이라고 주장한다.

나. 법정지상권이 성립하는가의 여부에 관하여

위 1의 나.항기재와 같이 별지2. 목록 기재 각 건물은 목조 도단층으로서 2개의 건물이고, 피고가 대수선하면서 건축한 별지1. 목록기재 건물은 철골조 슬래브지붕으로 1개의 건물이므로 별지2. 목록기재 각 건물과 별지1. 목록기재 건물은 동일성이 없다고할 것인바, 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다고 해석하여야 하므로(대법원 2003.12.18. 선고 98다43601 전원합의체 판결) 별지1. 목록기재 소유자인 피고에게 이 사건 대지에 관하여 법정지상권이 성립하는 것을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 권리남용에 대하여

살피건대, 권리남용이라 함은, 권리자가 그 권리를 행사함으로 인하여 사회적, 경제적으로 얻는 이익보다 상대방에게 과대한 손해를 입히는 결과가 됨에도 불구하고, 권리자가 권리행사라는 구실로 상대방에게 손해를 가할 것만을 목적으로 하거나 또는 객관적으로 우리의 통념상 도저히 용인될 수 없는 부당한 결과를 자아내는 등 공공복리를 위한 권리의 사회적 기능을 무시하고, 신의성실의 원칙과 국민의 건전한 권리의식에 반하는 행위를 하는 것을 뜻한다고 할 것으로서 어느 권리행사가 권리남용이 되는가의 여부는 각 개별적이고 구체적인 사안에 따라 판단되어야 하는바, 위 1항 기재에서 본 바와 같이 이 사건 대지를 경락받은 원고 및 선정자 C이 법정지상권이 인정되지 않는 별지1. 목록 기재 건물의 소유자인 피고에게 그 건물의 철거와 임료상당의 부당이득을 구하는 것은 권리남용에 해당하지 않는다고 보이므로 피고의 위 권리남용주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고와 선정자 C에게 이 사건 대지상의 별지1. 목록 기재 건물을 철거하여 이 사건 대지를 인도하고 그 소유권을 취득한 날 이후로 구하는 2015. 2. 28.부터 위 인도일까지 임료상당인 매월 3,085,300원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있으므로 원고 및 선정자 C의 위 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있고, 나머지 청구는 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제101조를 적용하며 가집행 선포를 붙여 주문과 같이 판결한다.

판사 강재철

별지1. 목록

건물의 표시

경기도 수원시 팔달구 D

철골조 슬래브지붕 2층 건물

1층 점포 창고 다용도실 및 화장실 111.1㎡

2층 사무실 창고 및 화장실 111.1㎡

별지2. 목록

1. 경기도 수원시 팔달구 D

위 지상 목조 도단층 2계건 영업소

1계건 10평8흡

2계건 10평8흡

2. 경기도 수원시 팔달구 D

위 지상 목조 도단지붕2층 창고

1층 60.17㎡

2층 60.17㎡ 끝.

선 정 자 명 단

1. A
2. C. 끝.

