

수원지방법원 2015. 5. 15 선고 2014나35386, 2014나35393(병합) 판결 [건물철거 및
대지인도 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(선정당사자), 피항소인

A

피고, 항소인 1. B

2. C

변론 종결 2015. 5. 1.

판결 선고 2015. 5. 15.

제 1 심 판결 수원지방법원 안산지원 2014. 8. 12. 선고 2012가단22723 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구취지

원고(선정당사자) 및 선정자에게, 피고 C은 시흥시 E 대 222.1㎡ 지상 건물(지하 1층, 지상 2층) 중 별지 3 도면 표시 선내 ㄱ 부분 201호 55.7㎡를 철거하고, 위 대지를 인도하고, 피고 B은 시흥시 E 대 222.1㎡ 지상 건물(지하 1층, 지상 2층) 중 별지 2 도면 표시 선내 디 부분 102호 52.3㎡를 철거하고, 위 대지를 인도하며, 피고들은 시흥시 E 대 222.1㎡ 지상 건물(지하 1층, 지상 2층) 중 별지 1 도면 표시 선내 ㄴ 부분 10㎡, 별지 2 도면 표시 선내 ㄴ 부분 10㎡, 별지 3 도면 표시 선내 ㄴ 부분 10㎡를 철거하고, 위 대지를 인도하고, 피고 C은 각 623,327원 및 이에 대한 2014. 7. 7.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하고, 2014. 6. 1.부터 위 제1항 기재 대지의 인도완료일 또는 원고의 소유권상실일까지 각 월 21,764원의 비율로 계산한 금원을 지급하며, 피고 B은 각 585,279원 및 이에 대한 2014. 7. 14.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하고, 2014. 6. 1.부터 위 제1항 기재 대지의 인도완료일 또는 원고의 소유권상실일까지 각 월 20,435원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 예비적 청구취지

원고(선정당사자) 및 선정자에게, 피고 C은 시흥시 E 대 222.1㎡ 지상 건물(지하 1층, 지상 2층) 중 별지 3 도면 표시 선내 ㄱ 부분 201호 55.7㎡에서 퇴거하고, 피고 B은 시흥시 E 대 222.1㎡ 지상 건물(지하 1층, 지상 2층) 중 별지 2 도면 표시 선내 디부분 102호 52.3㎡에서 퇴거하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 모두기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 피고들의 주장에 대한 판단을 아래 제2항과 같이 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단 부분

가. 법정지상권 성립 주장에 관한 판단

1) 주장

제1심 공동피고 주식회사 영흥주택(이하 '영흥주택'이라 한다)이 1990. 11. 15. 주식회사 한국주택은행(이하 '한국주택은행'이라 한다)에 이 사건 대지에 관하여 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하여 줄 당시 이 사건 대지 위에 이 사건 건물을 신축 중이었고, 한국주택은행 역시 그러한 사실을 알고 있었는데, 그 후 이 사건 대지에 관한 경매가 실행되어 원고에게 매각되었으므로 이 사건 건물에 관하여 민법 제366조에 정한 법정지상권이 성립한다.

2) 관련법리

살피건대, 민법 제366조의 법정지상권은 저당권설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로서, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 토지 소유자에 의하여 그 지상에 건물을 건축 중이었던 경우 그것이 사회관념상 독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지건축이 진전되어 있었고, 그 후 경매절차에서 매수인이 매각대금을 다 낸 때까지 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지는 등 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추어야 법정지상권의 성립이 인정된다(대법원 2004. 2. 13. 선고 2003다29043 판결참고).

3) 판단

위 법리를 기초로 이 사건에 관하여 보건대, 을 제6호증의 기재에 의하면, 영흥주택이 1990. 10. 16. 이 사건 대지 지상에 이 사건 건물 신축공사를 시작한 사실이 인정되고, 1990. 11. 15. 이 사건 대지에 관하여 한국주택은행 명의로 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으나, 을 위 인정사실과 을 제1 내지 11호증(가지번호 있는 경우 이를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 당심 증인 K의 증언, 당심 법원의 시흥시장에 대한 사실조회 결과만으로는 이 사건 근저당권을 설정할 당시이미 이 사건 건물의 건축이 그 규모, 종류가 외형상 예견할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 건물에 관하여 민법 제366조에 정한 법정지상권이 성립된다고 할 수 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고들이 이 사건 대지의 점유자가 아니라는 주장에 관한 판단

1) 주장

피고들은 이 사건 건물의 점유자일 뿐 이 사건 대지의 점유자가 아니고, 이 사건 건물 전유부분의 등기를 경로받지 못한 이상 영흥주택에 대하여 이행불능에 따른 계약해제권을 갖는 자에 불과할 뿐, 이 사건 건물 전유부분에 대한 법률상 사실상 처분권자라고 할 수 없으므로, 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무 및 이 사건 대지에 대한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 없다.

2) 관련법리

살피건대, 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 미등기 건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 된 양수인은 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있으며(대법원 2010.

1. 28. 선고 2009다61193 판결 등참조), 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그소유자에게만 그 철거처분권이 있으나 미등기건물을 그 소유권의 원시취득자로부터 양도받아 점유 중에 있는 자는 비록 소유권이전등기를 경로하지 못하였다고 하더라도 그권리의 범위 내에서는 점유 중인 건물을 법률상 또는 사실상 처분할 수 있는 지위에 있으므로 그 건물의 존재로 불법점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대법원 1989. 2. 14. 선고 87다카3073 판결 등 참조).

3) 판단

이 사건에 관하여 보건대, 영흥주택이 이 사건 건물을 신축하였으나 이 사건 건물에 대한 등기가 경로되지 않았고, 피고 C이 영흥주택으로부터 이 사건 건물 중 201호를 분양받았으며, G이 영흥주택으로부터 분양받은 이 사건 건물 중 102호를 피고 B이 양수한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들은 미등기건물인 이 사건 건물을 양도받아 점유 중에 있는 자로서 이를 법률상 또는 사실상 처분할 수 있는 지위에 있고, 이 사건 건물에 관한 처분권을 보유하게 된 피고들은 건물부지인 이 사건 대지 역시아울러 점유하고 있다고 할 것이다. 따라서 피고들의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최용호, 판사 김주미, 판사 권순현

선 정 자 명 단

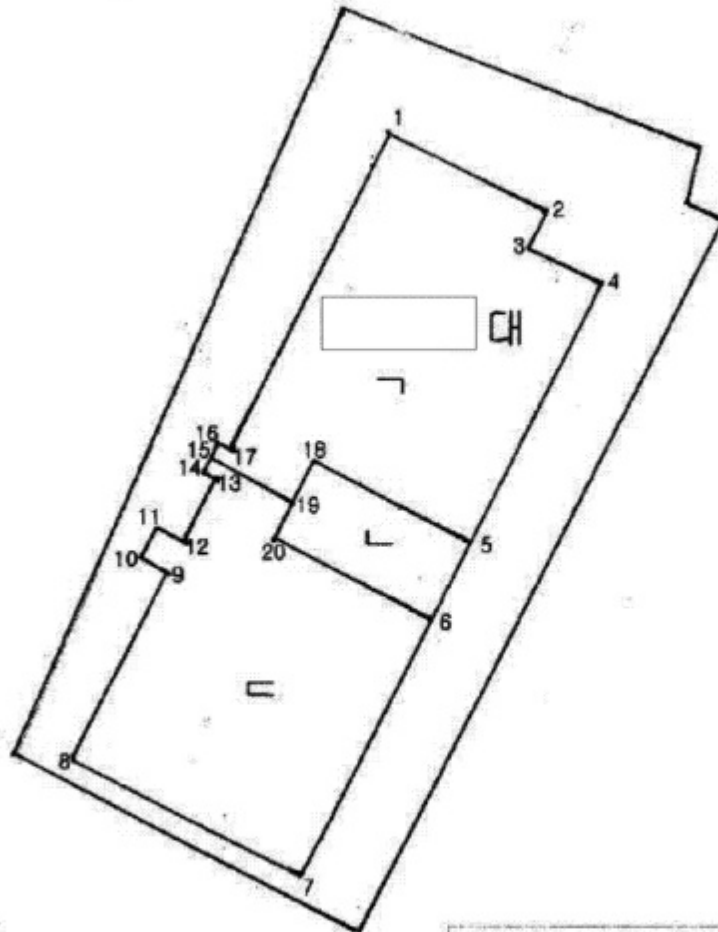
1. A

2. I

끝.

1 도 면

시행시

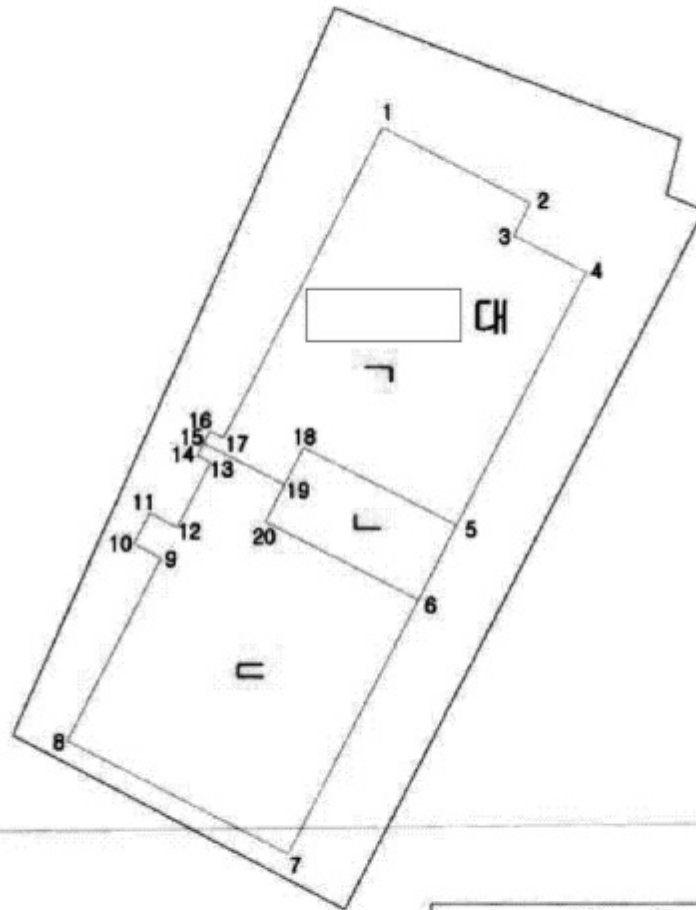


영 레

부 호	면적(㎡)	비 고
ㄱ	55.7	B101호
ㄴ	10.0	공동(계단)
대	52.3	B102호

2 도 면

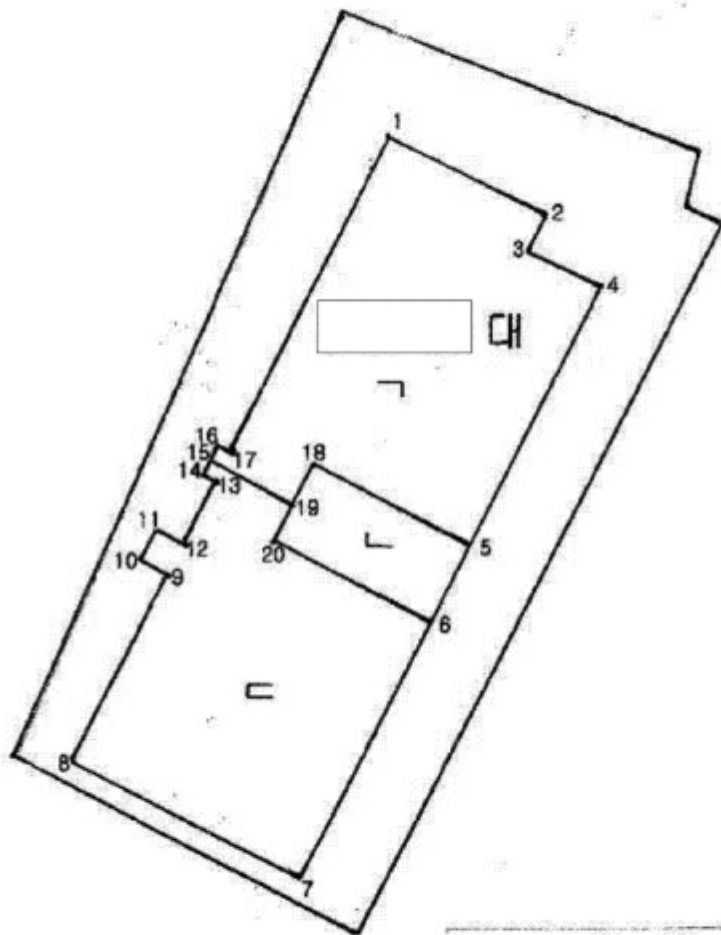
시흥시



범례

부호	면적(㎡)	비고
ㄱ	55.7	101호
ㄴ	10.0	공동(계단)
대	52.3	102호

3 도 면

시흥시 

범례

부호	면적(㎡)	비고
ㄱ	55.7	201호
ㄴ	10.0	공용(계단)
ㄷ	52.3	202호