

수원지방법원 2023. 3. 22 선고 2022가합15000 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 신수현

피 고 B

소송대리인 변호사 한두환

변 론 종 결 2023. 3. 8.

판 결 선 고 2023. 3. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠ 부분 벽돌조 아스팔트싱글지붕 단층 주택 152㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡ 부분 벽돌조 아스팔트싱글지붕 주택 1층 183.5㎡, 2층 102.5㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢ 부분 블록조 슬래브지붕 단층 창고 144㎡, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣ 부분 목조 판넬지붕 단층 견사 190㎡ 및 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉤ 부분 철파이프조 단층 비닐하우스 60㎡를 철거하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2015. 5.경 C과 평택시 D 임야 34375㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라고 한다), E 임야 47086㎡(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였고, 2015. 5. 21. 이 사건 제1, 2 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 피고는 2015. 6. 30. 주문 제2항 기재 각 주택, 창고, 건사, 비닐하우스1) (순차로 별지 도면 표시 ㉠ 내지 ㉡ 부분에 위치해 있다. 이하 합하여 ‘이 사건 주택 등’이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였고, 그 무렵 C으로부터 미등기·무허가 상태인 이 사건 주택 등을 인도받았다.

나. 이후 이 사건 제1, 2토지에 관하여 2015. 7. 16. 근저당권자 F주식회사, 채무자 H주식회사, 채권최고액 3,240,000,000원의 공동근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)이 설정되었다.

다. 이 사건 제1, 2토지는 이 사건 근저당권에 기해 수원지방법원 평택지원 1로 임의경매절차가 진행되었고, 원고는 위 경매절차에서 이 사건 제1, 2토지를 경락받아 2022. 1. 10.

소유권이전등기를 경료하였다.

라. 피고는 J으로 하여금 이 사건 주택 등을 관리하게 하는 방법으로 현재까지 이를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제9, 14호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의가 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있고, 그 건물이 건립되어 있어 불법으로 점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 88다카4017 판결 등 참조).

나. 판단

앞서 본 사실에 의하면, 원고는 이 사건 제1, 2토지의 소유자로서 소유물방해제거 청구권을 행사하여 이 사건 주택 등에 대하여 철거처분권이 있는 피고에게 그 철거를 구할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 주택 등을 철거하고, 이 사건 제1, 2토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 법정지상권 항변에 관하여

1) 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 주택 등에 대하여 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습상의 법정지상권을 취득하였거나 C를 대위하여 이를 행사할 수 있으므로, 이 사건 제1, 2토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 항변한다.

2) 관련 법리

건물소유자가 건물의 소유를 위한 법정지상권을 취득하기에 앞서 건물을 양도한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 장차 취득하게 될 법정지상권도 함께 양도하기로 하였다고 보지 못할 바 아니므로, 양수인은 채권자대위의 법리에 따라 양도인 및 그로부터 이 사건 토지를 매수한 대지소유자에 대하여 차례로 지상권설정등기 및 그 이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

법정지상권을 취득할 지위에 있는 건물양수인에 대하여 대지소유자가 건물의 철거를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 지상권설정등기절차를 이행할 의무가 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1991. 5. 28. 선고 91다6658 판결 등 참조). 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시에 동일인의 소유에 속하는 토지와 건물이 저당권의 실행에 의한 경매로 인하여 각기 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 건물의 소유를 위하여 인정되는 것이므로 미등기건물을 그 대지와 함께 매수한 사람이 그 대지에 관하여만 소유권이전등기를 넘겨받고 건물에 대하여는 그 등기를 이전받지 못하고 있다가, 대지에 의하여 저당권을 설정하고 그 저당권의 실행으로 대지가 경매되어 다른 사람의 소유로 된 경우에는 그 저당권의 설정 당시에 이미 대지와 건물이 각각 다른 사람의 소유에 속하고 있었으므로 법정지상권이 성립될 여지가 없다.

관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이므로 토지의 점유, 사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼 수 있거나 토지 소유자가 건물의 처분권까지 함께 취득한 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다 할 것이어서 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 비록 매수인에게 그 대지에 관하여만 소유권이전등기가 경료되고 건물에 관하여는 등기가 경료되지 아니하여 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 등 참조).

3) 판단

앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 제1, 2토지에 관하여 이 사건 근저당권이 설정될 당시 피고가 이 사건 주택 등의 소유권을 취득하지 못하였으므로 민법 제366조의 법정지상권이 인정될 수 없고, 피고가 이 사건 이 사건 제1, 2토지를 취득한 후 얼마 지나지 않아 C으로부터 이 사건 주택 등의 처분권을 함께 취득한 이상 이 사건 주택 등의 소유자가 피고가 아닌 C이라 하더라도 C이 이 사건 주택 등을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 없으므로, 피고는 C을 대위하여 관습상의 법정지상권을 행사할

수도 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다(이 사건 제2토지 지상 건사 190㎡ 및 비닐하우스 60㎡가 법정지상권의 성립요건 중 ‘건물’에 해당하는지 여부가 문제되나, 이 사건 주택 등에 대한 민법 제366조 및 관습상의 법정지상권이 모두 성립하지 아니한 이상 위 건사 및 비닐하우스가 건물에 해당하는지 여부에 관하여 판단할 실익이 없다).

나. 묵시적 승인 내지 추인 항변에 관하여

1) 피고 주장의 요지

피고는 원고가 이 사건 주택 등의 존재를 인식한 상태에서 감정가 보다 낮은 가격에 이 사건 제1, 2토지를 경락받았고, 이 사건 제1, 2토지의 소유권을 취득한 후 상당 기간 동안 피고에게 이 사건 주택 등의 철거에 관하여 아무런 법적 조치를 취하지 아니한 사정 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택 등을 위한 지상권의 존재를 묵시적으로 승인 내지 추인하였다고 항변한다.

2) 판단

갑 제4, 7호증 및 을 제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 원고가 이 사건 제1, 2토지의 경매 절차에서 이 사건 주택 등의 존재를 알게 된 사실, 원고가 감정가보다 낮은 가격에 이 사건 제1, 2토지를 낙찰받은 사실은 인정된다.

그러나 갑 제1, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 이 사건 제1, 2토지를 경락받는 과정에서 법률전문가에게 이 사건 주택 등을 위한 법정지상권 성립 여부에 관하여 자문을 구하였던 점, 이 사건 제1, 2토지의 소유권을 취득한 후 불과 3개월여 만에 이 사건 소를 제기한 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 주택 등을 위한 지상권의 존재를 묵시적으로 승인 내지 추인하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 신의칙위반 및 권리남용 항변에 관하여

1) 피고 주장의 요지

피고는 원고가 이 사건 주택 등의 존재를 용인하였다가 합리적인 보상안을 제시하지 아니한 채 이

사건 소를 제기하여 이 사건 주택 등의 철거를 구하는 것은 신의칙 위반 또는 권리남용에 해당한다고 항변한다.

2) 판단

토지소유자가 토지의 소유권을 행사하는 것이 권리남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 권리의 행사로 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 권리남용이라고 할 수 없는바(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결 참조), 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 오직 고통을 주고 손해를 입히려는 목적으로 이 사건 소를 제기하였다거나 원고의 철거청구가 원고에게 아무런 이익이 없는 경우에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신민석, 판사 조민식, 판사 신지원

별지1 목록

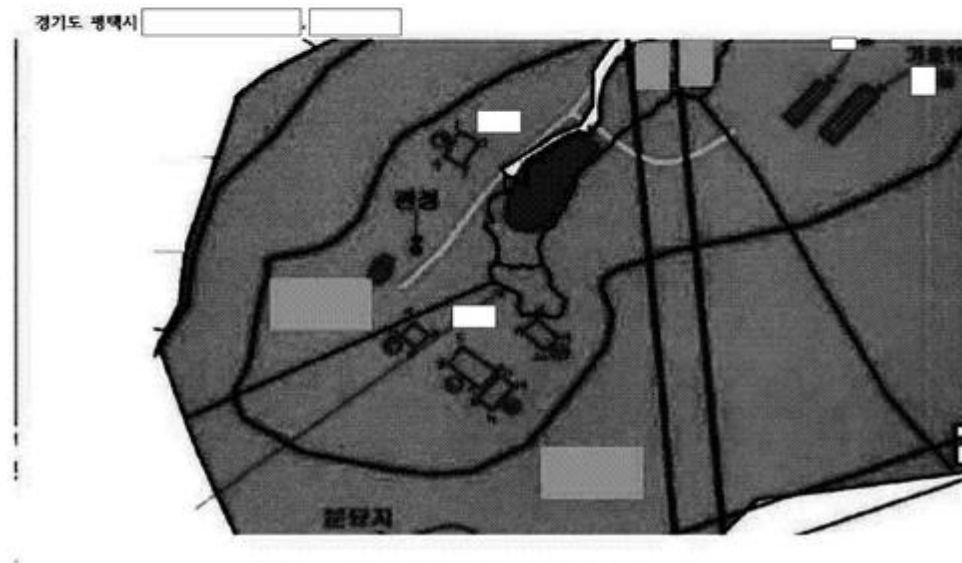
1. [토지의 표시]

경기도 평택시 임야 34375㎡

2. [토지의 표시]

경기도 평택시 임야 47086㎡

별지2 도면



1) 비닐하우스는 갑 7호증 감정평가서상 원고 소유가 아닌 G 지상에 위치한 것으로 기재되어 있으나, 원고가 2023. 3. 15. 제출한 참고자료인 지적도에 따르면 위 비닐하우스는 이 사건 제2토지 지상에 위치한 것으로 감정평가서에 기재된 G는 E의 오기로 보인다.