

의정부지방법원 고양지원 2016. 6. 29 선고 2015가단13006 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고동암신용협동조합

피고A

변론 종결2016. 6. 1.

판결 선고2016. 6. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 토지상의 건축물에서 퇴거하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자인 B으로부터 2012. 10. 24.

위 토지에 관하여 근저당권(채무자 C) 및 지상권을 설정 받았으며, 위 근저당권에 기하여 2014. 1. 8. 이 법원 D로 받은 임의경매개시결정을 2016. 2. 25. 취하하였다가 2016. 2. 29. 이 법원 E로 다시 임의경매개시결정을 받았다.

나. 피고는 2012. 10. 4.경 B과 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차기간을 2012. 10. 25.부터 2014. 12. 24.까지로 하는 임대차계약을 체결하고, 이 사건 토지상에 비닐하우스 등 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)을 설치하여 현재까지 점유, 사용하고 있다

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 살피건대, 건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에라도 건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할 수 없다. 따라서 그때 토지소유권은 위와 같은 점유에 의하여 그 원만한 실현을 방해당하고 있다고 할 것이므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴거를 청구할 수 있고(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결), 지상권자에게도 소유권에 기한 방해배제청구에 관한 규정이 그대로 준용되므로(민법 제290조, 제214조), 지상권자는 그 방해배제청구권의 행사로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴거를 구할 수 있다고 할 것이다.

따라서 이 사건 건축물의 점유자인 피고는, 이 사건 토지의 지상권자인 원고에게 대항할 수 있는 권원을 가지고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 이 사건 건축물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 토지의 소유자인 B으로부터 2012. 10. 25. 이 사건 토지를 임차하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 피고의 위 주장사실이 인정된다고 하더라도(피고의 위 주장에 부합하는 듯한 을 제2호증(임대차계약서 사본)의 기재는 그 내용이 피고가 진정성립을 인정한 갑 제3호증(토지 임대차계약서 사본)의 기재내용과 서로 다른 부분이 있는 점, 피고가 이 사건 소장 부분을 송달받은 이후인 2015. 6. 26.에 비로소 위 문서에 확정일자를 받은 점 등에 비추어 이를 그대로 믿기도 어렵다) 원고의 이 사건 토지에 관한 지상권이 2012. 10. 24.에

설정된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고는 지상권자인 원고에게 위 임차권으로 대항할 수 없다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사유석동

별지