

의정부지방법원 2015. 11. 27 선고 2013가단54482 판결 [건물철거, 토지인도 및 부당이득금반환]

전 문

원 고 주식회사 부동산인사이드

피 고 A

변론 종결 2015. 11. 6.

판결 선고 2015. 11. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 3,801,355원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한
금원을 지급하고,
나. 2014. 12. 5.부터 경기 가평군 B 대 483㎡에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유
종료일까지 월 236,670원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 경기 가평군 B 대 483㎡ 중 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

19, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 212㎡ 지상 단독주택을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 3,809,136원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고, 2014. 12. 5.부터 원고의 위 토지에 대한 소유권상실일까지 월 236,670원씩을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2009. 12. 21. 경기 가평군 B 대 483㎡(이하, '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 1998. 3. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2008. 7. 8. 경기 가평군 C 지상 목조 세멘와즙 평가건 주택 건평 12평4홑 4작(이하, '이 사건 구건물'이라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2009.경 이 사건 구건물의 대들보, 주춧돌, 용마루 등을 보존한 상태에서 서 나머지 건물부분을 모두 철거하여 개축하고, '□'자 모양의 구조였던 이 사건 구건물의 가운데 부분에 지붕을 올리는 공사를 하여 2010. 5.초경 이 사건 토지 중 별지도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내212㎡ 지상에 단독주택(이하, '이 사건 신건물'이라고 한다)을 완공하였다.

라. 한편 피고는 이 사건 토지 및 구건물에 관하여 2010. 9. 10. D에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

마. D은 위 라.항 기재 근저당권에 기하여 이 사건 토지 및 구건물에 대하여 임의 경매신청을 하였으나, 이 사건 구건물에 대한 임의경매신청이 각하되어 이 사건 토지에 관하여만 경매절차가 진행되었고, 위 임의경매 절차에서 원고가 이 사건 토지를 경락받아 2013. 6. 21. 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 한편 피고는 이 사건 신건물에서 미술관을 운영하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제4호증, 갑제7호증, 갑제8호증, 을제1호증 내지 을제7호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 이 법원의 E에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지.

2. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 신건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 주장

이에 대하여 피고는 이 사건 토지 및 신건물을 함께 소유하였다가 원고가 임의경매절차에서 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하여 그 소유권이 달라지게 되었으므로 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습상의 법정지상권을 취득하였으므로, 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장한다.

(2) 판단

(가) 미등기건물 여부

건물에 관한 등기가 어떤 건물을 공시하는 효력이 있는가의 여부는 사회관념상 그 등기의 표시로서 당해 실제의 건물의 동일성을 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정되는 것으로서, 그 등기상의 표시와 실제의 건물과의 사이에 건물의 소재, 지번, 구조, 평수 등의 차이가 중대하여 동일성 또는 유사성을 인식할 수 없는 경우라면 그 등기는 무효라 할 것이다(대법원 1986. 7. 22. 선고 85다카1222 판결 등 참조)

이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 각 증거를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 구건물에 관한 등기부에 표시된 지번은 경기 가평군 C으로 서 이 사건 신건물의 소재 지번과 상이한 점, 이 사건 구건물의 형상으로 표시된 목조세멘와즙 평가건 주택은 현재 존재하지 않고, 이 사건 신건물은 구조, 지붕형태 등에 있어 이 사건 구건물과는 현격한 차이가 있으며, 면적도 건물 외벽선

기준 158㎡로서등기상 표시인 12평 4홉 4작(약 41㎡)의 4배에 육박하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 구건물의 등기상 표시와 이 사건 신건물과 사이에는 차이가 중대하여 그 동일성 또는 유사성을 인정할 수 없다고 할 것이다. 따라서 이 사건 구건물에 관한 등기는 이 사건 신건물을 공시하는 등기로서는 무효라고 할 것이므로, 이 사건 신건물은 미등기건물에 해당한다.

(나) 법정지상권 성립여부

위 인정사실에 의하면, 피고가 2009. 12. 21. 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하였고, 2010. 5.경 이 사건 신건물을 완공함으로써 그 소유권을 원시취득하였다할 것이므로 이 사건 토지 및 신건물이 동일인인 피고의 소유였다가, 이후 이 사건 토지에 관하여 설정된 D 명의의 근저당권에 기한 임의경매절차에서 원고가 2013.6. 21. 이 사건 토지의 소유권을 취득함으로써 그 소유권을 달리하게 되었으므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 신건물의 소유를 위한 민법 제366조의 법정지상권을 취득하게 되었다할 것이다.

다. 소결론

따라서 피고는 이 사건 신건물의 소유를 위하여 이 사건 토지를 사용할 권원이 있다할 것이므로, 결국 원고의 철거 및 인도 청구는 이유 없다.

3. 부당이득반환청구 부분에 관한 판단

가. 원고는 피고를 상대로 토지 사용권원이 존재하지 아니하는 것을 전제로 하여 부당이득반환을 구하고 있어 피고의 점유가 법정지상권에 기한 것인 이상 위 부당이득반환청구는 이유 없다 할 것이나, 법정지상권자라 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무는 있는 것이고(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 참조), 원고의 부당이득반환청구 중에는 법정지상권이 인정될 경우라면 지료를 구하는 뜻도 내포되어있다고 선해할 수 있다(대법원 2003. 12. 26. 선고 2002다61934 판결 참조).

나. 이 사건에 있어 피고가 원고에게 지급해야 할 지료는 피고가 이 사건 법정지상권을 취득하게 된 경위, 이 사건 토지 부분의 이용 상태 및 그 주변현황, 원 · 피고 사이 의 관계, 기타 이 사건 변론에 나타난 제반 사정에 비추어 볼 때 이 사건 토지 부분의 임료 상당액으로 정함이 상당하다.

살피건대, 이 법원의 F에 대한 임료감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권취득일인 2013. 6. 21.부터 2014. 6. 20.까지 1년간 임료는 2,501,940원이고, 2014. 6. 21.부터 2014. 12. 4.까지 167일의 임료는 1,299,415원[=위 기간의 연간 임료 2,840,040원(기초가격 81,144,000원 × 기대이율3.5%) × 167일/365일, 원 미만 버림]이고, 위 기간 동안의 월 임료는 236,670원(=연간임료 2,840,040원÷12)이며, 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권취득일 이후의 지료로 3,801,355원(=2,501,940원 + 1,299,415원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금[원고는 이 사건청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 지연손해금의 지급을 구하나, 법정지상권의 경우 당사자 사이에 지료에 관한 협의가 있었거나 법원에 의하여 지료가 결정되었다는 아무런 입증이 없다면, 법정지상권자가 지료를 지급하지 않았다 하더라도 지료 지급을 지체한 것으로는 볼 수 없고, 법원에 의한 지료의 결정은 당사자의 지료결정 청구에 따라 형식적 형성소송인 지료결정 판결로 이루어져야 제3자에게도 효력이 미치는 것이므로(대법원 2001. 3. 13. 선고 99다17142 판결 등 참조), 이 판결이 확정되어야 비로소 원고의 지료청구권이 발생하고, 그에 따라 피고의 이행지체도 생기는 것이고, 지연손해금율도 소송촉진 등에 관한 특례법이 아닌 민법상의 법정이율이 적용된다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 지연손해금 청구는 받아들이지 아니한다]을지급할 의무가 있고, 2014. 12. 5.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 점유종료일까지 월 236,670원의 비율로 계산한 지료를 지급할 의무가 있다.

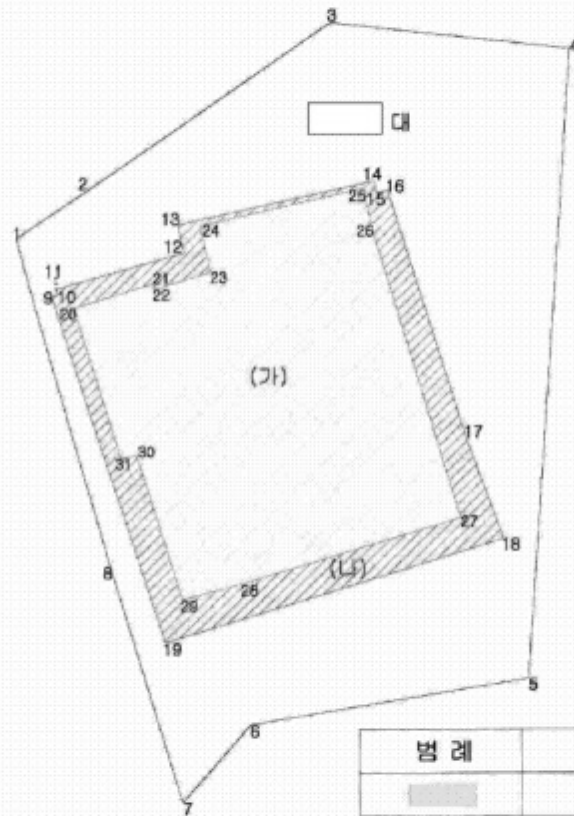
4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(다만 이 사건 소송 중 지료 지급 청구부분은 사실상 법원이 법정지상권에 대한 지료를 정하는 형식적 형성의 소로서 이 사건 판결이 확정되어야 원고에게 권리가 발생하므로, 이 부분에 관하여 가집행선고를 하지 아니한다).

판사 홍은숙

도면

토지소재: 가평군



범례	명칭
	건물외벽선
	건물처마선
지번 및 부호	면적(㎡)
(가)	158
(나)	54