

의정부지방법원 2016. 11. 11 선고 2015가단114968 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2016. 9. 23.

판결 선고2016. 11. 11.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 경기 가평군 D 대 206m² 지상의 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 시멘트 블록조 함석지붕 단층창고 94m²를 철거하고, 위 대지를 인도하고,

나. 피고 C은 위 가.항 기재 단층창고 건물에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

원고가 경기 가평군 D 대 206m²(이하 '이 사건 대지'라 한다)의 소유자인 사실, 피고 B가 이 사건 대지상에 있는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 시멘트 블록조 함석지붕 단층창고 94m²(이하 '이 사건 창고 건물'이라 한다)를 소유하고 있는 사실, 피고 E이 이 사건 창고 건물을 점유하고 있는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 위 갑 제1(가지번호 포함), 2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

나. 피고 B에 대한 청구 부분

위 인정사실에 따르면, 피고 B는 이 사건 창고 건물의 소유를 통하여 이 사건 대지를 권원 없이 점유하고 있으므로, 대지 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 창고 건물을 철거하고 이 사건 대지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고 C에 대한 청구 부분

건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에라도 건물 소유자가 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 있으므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴출을 청구할 수 있다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고 C은 이 사건 창고 건물을 점유함으로써 원고가 그 철거 등을 통하여 토지소유권을 원만하게 실현하는 것을 방해하고 있으므로, 토지소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 피고들의 항변에 대한 판단

가. 피고들의 주장

1) 피고 B의 주장 소외 F이 이 사건 대지에 관하여 이 사건 창고 건물의 소유를 위한 법정지상권을 취득한 후 피고 B가 그 법정지상권을 승계하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 피고 C의 주장 피고 C은 이 사건 창고 건물의 임차인인 G으로부터 그 사용권한을 부여받았으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 피고 B의 주장에 대한 판(법정지상권 보유 여부)

살피건대, 갑 제1(가지번호 포함), 3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 대지에 관하여는 H가 1982.

11. 13. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마치고, 이후 소외 I가 2010. 4. 28. 소유권이전등기를 마쳤으며, 원고가 2015. 5. 21. 소유권이전등기를 마친 사실, 한편 소외 J이 1993. 4. 27. 이 사건 창고 건물에 관한 소유권이전등기를 마치고 소유하고 있던 중 1996. 6. 26. 채권자 제일제당 주식회사의 신청에 의한 강제경매개시결정이 있었고, 1996. 10. 28. 채권자 주식회사 미원의 신청에 의한 강제경매개시결정(중복)이 있었으며, 위 강제경매절차에서 소외 F이 낙찰을 원인으로 1997. 3. 5. 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있다.

그런데, 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전된 경우에 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권이 성립하는가 하는 문제에 있어서는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납시가 아니라 그 '압류의 효력이 발생하는 때'를 기준으로 하여 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지가 판단되어야 하는바, 위 사실관계에 따르면 이 사건 창고 건물에 관하여 강제경매개시결정이 있던 1996. 6. 26.과 1996. 10. 28.(그리고, 이 시기 외에 어떤 시기에든)이 사건 대지와 이 사건 창고 건물의 소유자는 서로 달랐으므로, 이 사건 대지와 이 사건 창고 건물이 동일소유자에 속하고 있었음을 전제로 한 위 피고의 법정지상권 주장은 이유 없다.

다. 피고 C의 주장에 대한 판단

피고 C이 주장하고 있는 건물에 관한 임차권 내지 사용권은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로, 설령 피고 C이 이 사건 창고 건물에 관한 사용권한을 가지고 있다고 하더라도 이를 가지고 이 사건 대지 소유자인 원고에게 대항할 수는 없으므로, 위 피고의 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최복규

별지