

의정부지방법원 2016. 7. 1 선고 2015가단107274 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

전 문

원고주식회사 지제이에셋

피고(탈퇴)A

피고인수참가인B

변론 종결2016. 6. 3.

판결 선고2016. 7. 1.

주 문

1. 피고 인수참가인은 원고에게, 별지 목록 1 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 2 기재 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고 인수참가인의 부담으로 한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 6. 2. 별지 목록 2 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 공매절차에서 낙찰을 받아 그 대금을 납부하고, 같은 달 25. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 별지 목록 1 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여, 피고(탈퇴, 이하 '피고'라고만 한다)의 남편인 C가 2011. 5.경 이 사건 토지 위에 위 건물을 완공하고 같은 달 19. C 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, C가 2011. 12. 29. 이 사건 건물을 피고에게 증여하여 같은 달 30. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 인수참가인(이하 '참가인'이라고만 한다)이 2016. 3. 28. 공매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받아 그 대금을 납부하고 2016. 4. 6. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 소유자인 참가인은 원고 소유의 이 사건 토지를 점유·사용할 정당한 권원이 없는 한, 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 참가인의 주장에 대한 판단

(1) 주장의 요지 이에 대하여 참가인은, 이 사건 토지와 건물이 피고의 남편인 C의 동일 소유였다가 피고가 이 사건 건물을 증여받아 그 토지와 건물의 소유가 분리되었고, 위 증여 과정에서 이 사건 건물을 철거한다는 특약이 없었으므로 피고는 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지에 관하여 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 참가인은 이를 승계하였으므로, 원고는 참가인에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구할 수 없다고 주장한다.

(2) 판단 동일인의 소유에 속하였던 토지와 그 지상 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권을 취득한다. 원래 관습상 법정지상권이 성립하려면 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 유효하게 변동될 당시에 동일인이 토지와 그 지상 건물을 소유하였던 것으로 족하지만, 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이

설정되어 있다가 그 후 강제경매로 인해 그 저당권이 소멸하는 경우에는, 그 저당권 설정 이후의 특정 시점을 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하였는지 여부에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하게 되면, 저당권자로서는 저당권 설정 당시를 기준으로 그 토지나 지상 건물의 담보가치를 평가하였음에도 저당권 설정 이후에 토지나 그 지상 건물의 소유자가 변경되었다는 외부의 우연한 사정으로 인하여 자신이 당초에 파악하고 있던 것보다 부당하게 높아지거나 떨어진 가치를 가진 담보를 취득하게 되는 예상하지 못한 이익을 얻거나 손해를 입게 되므로, 그 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지 여부에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2009다62509 판결 등 참고).

이 사건에서 보건대, 위 인정사실 등에 나타난 다음과 같은 사정, 즉 나대지 상태인 이 사건 토지에 관하여 2010. 5. 19. 강동농업협동조합 명의의 근저당권이 설정되어 있었던 점, 그 이후 2011. 5.경 이 사건 건물이 이 사건 토지 위에 신축되어 완공된 점, C가 2011. 12. 29. 이 사건 건물을 피고에게 증여하여 같은 달 30. 피고 명의로 소유권이전등기를 마침에 따라 이 사건 토지와 건물의 소유자가 달라진 점, 그 후 이 사건 토지와 건물에 대한 공매 및 강제경매절차로 인하여 강동농업협동조합 명의의 근저당권이 말소된 점 등을 종합하면, 이 사건 토지에 관한 근저당권 설정 당시 이 사건 토지 위에는 건물이 존재하지 않았다 할 것이므로, 이 사건 토지에는 이 사건 건물을 위한 민법 366조의 법정지상권 또는 관습법상 지상권이 성립하지 않는다고 할 것이다.

참가인은, 이 사건 토지에 강동농업협동조합이 근저당권을 설정하였고, 그 후 이 사건 건물이 완성된 후 이를 공동담보로 제공한 점에 비추어 근저당권자인 강동농업협동조합은 이 사건 건물을 건축하는데 동의하였고, 이 사건 건물에 대한 근저당권설정 당시에는 동일인의 소유에 속하였으므로 법정지상권이 성립한다고 주장하나, 이와 같이 주관적이고 제3자로서는 알 수 없는 사정에 따라 법정지상권의 성립 여부가 좌우된다면 경매매절차를 통하여 토지소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 불명확하게 되므로, 이러한 점을 감안하여 참가인 주장과 같은 경우라도 법정지상권은 인정될 수 없는 것이고, 따라서 참가인의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 참가인에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정도영

별지