의정부지방법원 2016. 8. 19 선고 2016가단101273 판결 [건물철거 및 토지인도청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2016. 7. 19.

판결 선고2016. 8. 19.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 경기 연천군 D 전 3,684㎡ 및 E 전 2,101㎡ 양 지상의,

(1) 별지 건물개황도 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉮ 부분 파이프조 천막지붕 단층 견사 120㎡를,

(2) 별지 건물개황도 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉯ 부분 파이프조 천막지붕 단층 견사 120㎡를,

(3) 별지 건물개황도 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉰ 부분 파이프조 천막지붕 단층 견사 120㎡를,

(4) 별지 건물개황도 도면 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉱ 부분 판넬조 천막지붕 단층 주택 102㎡를,

(5) 별지 건물개황도 도면 표시 17, 22, 23, 24, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉲ 부분 파이프조 플라스틱 판넬지붕 단층 통로 20㎡를,

(6) 별지 건물개황도 도면 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉳ 부분 파이프조

플라스틱 판넬지붕 단층 견사 18.4m²를,

(7) 별지 건물개황도 도면 표시 27, 28, 29, 30, 31, 32, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉲ 부분 파이프조 플라스틱 판넬지붕 단층 견사 54.7m²를,

(8) 별지 건물개황도 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉳ 부분 판넬조 판넬지붕 단층 창고 3.2㎡를,

(9) 별지 건물개황도 도면 표시 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉴ 부분 파이프조 천막지붕 단층 견사 120m²를,

(10) 별지 건물개황도 도면 표시 41, 42, 43, 44, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉵ 부분 비닐하우스 창고 48m²를,

각 철거하고, 위 각 토지를 인도하라

나. 피고 C은 경기 연천군 D 전 3,684m² 및 E 전 2,101m² 양 지상의 별지 건물개황도 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉶ 부분 비닐하우스 견사 180m²를 철거하고, 위 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 원고와 피고 B 사이에서는 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증의 각 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있고, 피고 C은 민사소송법 제150조에 의하여 자백하였다.

가. 피고 B 및 F은 2007. 10. 4. 경기 연천군 D 전 3,684㎡ 및 E 전 2,101㎡(이하 위 2필지의 토지를 '이 사건 토지'라고 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. ① F은, 이 사건 토지에 관하여, (i) 2007. 10. 4. 채권최고액 1억 5,600만 원, 근저당권자 연곡·전곡새마을금고인 근저당권설정등기를, (ii) 2008. 6. 17. 채권최고액 5,200만 원, 근저당권자 연곡·전곡새마을금고인 근저당권설정등기를, (iii) 2011. 4. 25. 채권최고액 5,200만 원, 근저당권자 연곡·전곡새마을금고인 근저당권설정등기를, ② 피고 B은, (i) 2009. 4. 21. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 1억 원, 근저당권자 원고인 근저당권설정등기를, (ii) 2014. 6. 30. 이 사건 토지 중 피고 B 지분 1/2 지분에 관하여 채권최고액 5,000만 원, 근저당권자 G인 근저당권설정등기를, ③ 피고 B 및 F은 2012. 11. 23. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 1억 6,900만 원, 근저당권자 원고인 근저당권설정등기를 위 각 근저당자 앞으로 각 마쳐 주었다.

다. 연곡새마을금고는 이 사건 토지에 관하여 의정부지방법원 H로 임의경매절차를 신청하여, 임의경매절차가 진행되었다.

라. 원고는 2015. 3. 23. 이 사건 토지에 관한 위 임의경매절차에서 매각대금을 완납하고, 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.

마. 피고 B은 이 사건 토지 지상에 별지 건물개황도 도면 표시 ㉮, ㉯, ㉰, ㉱, ㉲, ㉳, ㉴, ㉵, ㉶, ㉷ 부분의 각 미등기 무허가 건물을 소유하고 있다.

바. 피고 C은 2013. 8. 10. 피고 B로부터 임대차보증금 3,000만 원, 월 임대료 20만 원(단 2013. 12. 31.까지는 월 30만 원)으로 정하여 이 사건 토지 중 일부를 임차하였고, 이 사건 건물 중 별지 건물개황도 도면 표시 ㉸ 부분 건물(피고 B 소유의 위 마.항의 각 건물까지 포함하여 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있다.

사. 피고 B은 2014. 7. 30. 피고 C에 대하여 임대차보증금 3,000만 원 중 640만 원을 지급하지 아니하였고, 2014. 1.월분 이후의 임대료를 지급하지 아니하였으며, 이 사건 건물 중 별지

건물개황도 도면 표시 ㉮ 부분 건물을 무단으로 설치하였다는 이유로 위 임대차계약의 해지를 통고하였다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 토지를 적법하게 점유·사용할 수 있다는 적법한 권원에 대한 주장·입증이 없는 한, 이 사건 토지의 소유권자로서 방해배제청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

(1) 민법 제366조에서 정한 법정지상권 주장에 관한 판단 가) 주장

피고 B은, 피고 B이 2009. 4. 21. 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마칠 당시 이 사건 건물을 소유하고 있었는데, 원고가 임의경매절차에서 이 사건 토지의 소유권을 취득함에 따라 이 사건 토지의 소유자와 이 사건 건물의 소유자가 달라지게 되었으니, 민법 제366조의 법정지상권이 성립한다고 주장한다.

나) 판단

민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며 건물이 없는 토지에 대하여 저당권이 설정된 후 근저당권 설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 경매로 인하여 대지와 그 지상건물이 소유자를 달리하였을 경우에는 위 법조에서 정하는 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 아니하고, 다만, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 건물이 토지 소유자에 의하여 건축중이었고, 그것이 사회관념상 독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모·종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있는 경우에는, 저당권자는 완성될 건물을 예상할 수 있으므로 법정지상권을 인정하여도 불측의 손해를 입는 것이 아니며 사회·경제적으로도 건물을 유지할 필요가 인정되기 때문에 법정지상권의 성립을 인정함이 상당하다. 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한

건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다고 보아야 한다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다 26051 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 이 사건 토지에 관하여 최초의 근저당권이 설정된 2007. 10. 4. 이전에 이미 이 사건 건물이 존재하였다거나, 이 사건 건물이 신축되고 있어 이 사건 건물의 규모·종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있는 경우였다고 인정할 증거가 없다.

그리고, 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하다. 그리고 이러한 법리는 민법 제366조의 법정지상권의 경우에도 마찬가지로 적용되고, 나아가 토지와 건물 모두가 각각 공유에 속한 경우에 토지에 관한 공유자 일부의 지분만을 목적으로 하는 근저당권이 설정되었다가 경매로 인하여 그 지분을 제3자가 취득하게 된 경우에도 마찬가지로 적용되는바(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 피고 B이 이 사건 토지 전부를 소유하고 있었던 것이 아니라 F과 함께 1/2 지분씩을 소유하고 있었으므로, 이 점에서도 법정지상권이 성립한다고 할 수 없으니, 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 관습상의 법정지상권 주장에 관한 판단 가) 주장

피고 B은, 이 사건 건물과 이 사건 토지는 임의경매절차 진행 당시 모두 피고 B의 소유였는바, 경매로 인하여 소유자가 달라졌다 하더라도 이 사건 건물에 관한 철거 특약이 부존재하므로, 관습상의 법정지상권도 성립한다고 주장한다.

나) 판단

앞서 본 바와 같이 피고 B이 이 사건 토지 전부를 소유하고 있었던 것이 아니라 F과 함께 1/2 지분씩을 소유하고 있었으므로, 관습상의 법정지상권이 성립한다고 할 수 없으니, 피고 B의 이 부분 주장도

이유 없다.

(3) 신의칙위반 주장에 관한 판단 가) 주장

피고 B은, 원고가 이 사건 토지 지상에 피고 B 소유의 이 사건 건물의 존재를 알고 있었던 상황에서 이 사건 토지를 취득하였음에도, 이 사건 건물의 철거를 구하는 것은 신의칙에 반한다고 주장한다.

나) 판단

살피건대, 피고 B의 이 부분 주장을 인정할 증거가 없고, 피고 B의 주장 사실이 모두 입증된다 하더라도, 이 사건 토지의 소유권자인 원고의 이 사건 청구가 신의칙에 반한다고도 할 수 없으므로, 피고 B의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

판사조우연

별지