

의정부지방법원 2017. 8. 23 선고 2016가단30678 판결 [건물철거, 퇴거 및 토지인도]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. 주식회사 C

3. D

변론 종결 2017. 7. 19

판결 선고 2017. 8. 23

## 주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,

1) 양주시 E 대 520㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 129㎡ 지상 철골조 판넬지붕 건물(창고)과 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 182㎡ 지상 철골조 판넬지붕 건물(창고)를 철거하고, 위 부동산을 인도하라.

2) 7,098,710원과 2017. 7. 6.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 766,350원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

- 나. 피고 주식회사 C, D은 위 각 철골조 판넬지붕 건물(창고)에서 퇴거하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주위적 청구: 주문과 같다.

제1예비적 청구: 주문 제1의 가.항 기재 '피고 B'을 '피고 주식회사 C'으로, 주문 제1의 나.항 기재 '피고 주식회사 C'을 '피고 R으로 바꾸는 이외에는 주문 제1항과 같다.

제2예비적 청구: 주문 제1의 가.항 기재 '피고 B'을 '피고 D'으로, 주문 제1의 나.항 기재 '피고 이을 '피고 B'으로 바꾸는 이외에는 주문 제1항과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 양주시 E 대 520㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에는 블록조 양기와지붕 단 층주택 52.32㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)이 있었다.

나. 2013. 5. 7. 당시 이 사건 토지와 주택의 소유자는 모두 F였는데, 위 토지와 주 택을 공동담보로 하여 전국농업협동조합에 채권최고액 6억 8,900만 원,채무자 G의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정해주었다.

다. 그 후 이 사건 토지는 2014. 3. 3.에 2014. 1. 14.자 매매를 원인으로 하여 F에서 피고 B으로 소유권이 이전되었다.

라. 전국농업협동조합은 2015. 5.경 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 토지에 대한 임의경매신청을 하였고, 그 후 진행된 의정부지방법원 H 임의경매(I 강제경매를 중복함) 절차에서 원고가 낙찰받아 2016. 9. 27. 매각대금을 납부하고 소유권을 취득하였다.

마. 그런데 의정부지방법원 1 강제경매절차에서 진행된 경매목적물 감정결과를 보면, 그 시기는 분명하지 않으나 2015. 1. 30. 이전에 이 사건 주택은 이미 철거되었고, 2015. 1. 30.에서 2015. 2. 3. 사이에 이 사건 토지 지상에 철골조 기둥만이 조립되어있는 것이 확인된다.

바. 그 후 위 철골조 기둥에 더하여 공사를 진행하여 이 사건 토지 중 별지 도면 표 시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 129㎡와 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 182㎡ 각 지상에 철골조 판넬지붕 건물( 참고,이하'이 사건 참고'라 한다)이 완공되었다.

사. 이 사건 참고는 관할관청의 건축허가를 받지 않고 건축된 불법건축물로서 미등 기상태인데, 피고 B이 이에 대한 사실상의 처분권한을 보유하고 있고, 피고 주식회사 C와 피고 D은 피고 B으로부터 그 사용권한을 부여받아 이를 점유, 사용하고 있다.

아. 이 사건 토지의 2016. 9. 28.부터 2017. 7. 5.까지의 임료는 합계 7,098,710원이 고, 2017. 6. 28.부터의 월 임료는 766,350원이다.

[인정근거]

피고 B : 다툼 없는 사실, 갑1내지 5의 각 기재, 이 법원의 측량 및 임료감정 결과

피고주식회사 C, D : 자백간주

## 2. 판단

가. 피고 B은 이 사건 참고에 대한 사실상 처분권한을 가지고 그 부지인 이 사건 토지를 점유, 사용하고 있다고 할 것이므로, 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건참고를 철거하고 위 토지를 인도하며, 인도완료일까지 임료상당의 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 피고 주식회사 C, D은 이 사건 참고의 점유자로서 위 참고에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고 B은, 이 사건 참고의 소유를 위하여 법정지상권을 취득하였다는 취지의 항변을 하나, 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도

그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다( 대법원 2003. 12. 18. 선고

98다43601 전원합의체 판결 참조)고 할 것이므로, 위 항변은 이유 없다.

다. 따라서 원고에게, 피고 B은 이 사건 창고를 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 다음날인 2016. 9.28.부터 2017. 7. 5.까지의 임료 상당 부당이득금 7,098,710원과 2017. 7. 6.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 766,350원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급하고, 피고 주식회사 C, D은 위 창고에서 퇴거할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 모두 이유 있다.

판사 윤화량