

인천지방법원 부천지원 2016. 1. 20 선고 2014가단30515 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 11. 18.

판결 선고 2016. 1. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 4,364,793원 및 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 2015. 10. 21.부터 김포시 C 전 579㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (7) 부분 판넬조립식 건물(카센터) 100㎡, 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 판넬조립식(창고) 22㎡, 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 컨테이너 건물 23㎡ 부분을 각 인도하는 날까지 월 295,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게,

1. 김포시 C 전 579㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 판넬조립식 건물(카센터) 100㎡, 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 판넬조립식(창고) 22㎡, 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 컨테이너 건물 23㎡를 각 철거하고, 위 토지 중 위 (1) 부분 100㎡, 위 (ㄴ) 부분 22㎡, 위(ㄷ) 부분 23㎡를 각 인도하고,
2. 4,364,793원 및 이에 대하여 2015. 10. 20.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
3. 2015. 10. 21.부터 제1항 기재 건물을 각 철거하고 제1항 기재 토지 중 (1), (ㄴ), (ㄷ) 부분을 인도하는 날까지 월 295,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

- 1) 원고는 2014. 7. 15.경 인천지방법원 부천지원 D 강제경매절차에서 김포시 C 전 579㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하고 그 대금을 납부한 후 2014. 7. 25. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 하였다.
- 2) 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (7) 부분 판넬조립식 건물(카센터) 100㎡, 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 판넬조립식(창고) 22㎡, 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 컨테이너 건물 23㎡(이하 위 각 건물을 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)를 건축하였고, 현재 점유하고 있다.

3) 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지 145m²의 월차임은 2014. 7. 25.부터 2015. 7. 24.까지는 월 292,417원, 2015. 7. 25.부터 2015. 10. 20.까지는 월 295,800원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 기재, 증인 E의 증언, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 대한지적공사의 측량감정결과, 이 법원의 F에 대한 임료감정촉탁결과, 이 법원의 한국전력공사 및 김포시장에 대한 각 사실조회의 회신, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물의 소유자인 피고는, 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지 부분을 점유할 권원을 주장·입증하지 못하는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지 부분을 인도하며, ① 원고가 구하는 4,364,793원[3,509,000원(2014. 7. 25.부터 2015. 7. 24.까지)+855,793원(2015. 7. 25.부터 2015. 10. 20.까지)] 및 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금, ② 2015. 10. 21.부터 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지 부분을 인도할 때까지 월 295,800원의 비율로 계산한 금액을 지급할 의무가 있다(뒤에서 보는 바와 같이 피고는 이 사건 토지에 관하여 법정지상권을 가지고, 이 사건 건물의 부지는 그 법정지상권의 범위에 포함되는 것으로 보이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물의 부지 부분에 관한 차임 상당 금액을 지료로 지급할 의무가 있고, 원고의 금전 지급청구에는 이러한 지료의 청구가 포함되어 있다고 볼 여지가 있으며, 이 사건 건물의 부지 중 일부가 피고의 법정지상권의 범위를 벗어난다고 하더라도, 피고는 원고에게 차임 상당 금액을 부당이득으로 지급할 의무가 있다. 또한, 원고의 4,364,793원에 대한 지연손해금에 관한 주장 중 2015. 10. 20.에 관한 부분은 이유 없다.).

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정할 당시 이 사건 토지상에 피고 소유의 기존 건물이 존재하였으므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 관습상 법정지상권을 취득하였고, 원고가 이 사건 건물 중 그 부지가 관습상 법정지상권의 범위에 해당하지 않는 부분의 철거 및 부지의 인도를 구하는

것은 권리남용이라는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 인정사실 다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가) 피고는 1990. 8. 28. 이 사건 토지에 관하여 '1987. 6. 1. 협의분할로 인한 상속'을 원인으로 한 소유권이전등기를 하였고, 2003. 8. 1. 김포농업협동조합(이하 '김포농협'이라 한다)에게 채권최고액 32,200,000원인 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 해준 후 2005. 4. 27. 위 채권최고액을 56,000,000원으로 증액하는 근저당권변경등기를 해주었다.

나) 피고는 2000. 10. 31. 한국전력 김포지사에 주소를 이 사건 토지로 한 농사용 전기['농사용(을)저압']의 공급신청을 하여 전기를 공급받았고, 2001. 2.부터 전기요금을 납부해오고 있다.

다) 이 사건 토지 및 그 부근의 토지 등을 촬영한 사진은 별지 2002년 내지 2013년 항공사진의 영상과 같은데, 위 영상에는 2002년부터 2008년까지 이 사건 건물의 위치와 유사한 장소에 유사한 면적의 건물 3동이 존재하는 것으로 나타나 있다.

라) 증인 E은 2001년 내지 2002년부터 3, 4년간 시멘트 블록으로 건축된 건물에서 음식점을 운영하였고 이후 새로 건물이 건축되었다고 진술하였다.

마) 김포농협은 2009. 3.경 피고에게 이 사건 토지의 지상권자로서 피고가 이 사건 토지상에 근린생활시설(소매점)을 신축하는 것을 승낙한다는 취지의 토지사용승낙서를 작성하여 주었다.

바) 피고는 2009. 4. 16.경 김포시청에게 이 사건 토지상에 건축면적 96㎡인 제1종 근린생활시설(소매점) 1층 건물 1동을 신축한다는 내용의 건축신고서(G)를 제출하였고, 2009. 11. 3.경 김포시장에게 위 신축공사의 착공신고서(착공예정일 : 2009. 11. 10.)를 제출하였다.

2) 판단 민법 제366조 소정의 법정지상권이나 관습상의 법정지상권이 성립한 후에 건물을 개축 또는 증축하는 경우는 물론 건물이 멸실되거나 철거된 후에 신축하는 경우에도 법정지상권은 성립하나, 다만 그 법정지상권의 범위는 구 건물을 기준으로 하여 그 유지 또는 사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 대지 부분에 한정된다(대법원 1997. 1. 21. 선고 96다40080 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 위에서 인정한 사실에 의하면 피고가 이 사건 토지에 관하여 근저당권을 설정할 당시 이 사건 토지상에 별지 2002년 항공사진의 영상과 같은 피고 소유의 기존 건물이 존재하였고 이후 피고가 위 기존 건물을 철거하거나 증개축하여 이 사건 건물을 건축한 것으로 봄이 상당하며, 원고가 강제경매절차에서 이 사건 토지의 소유권을 취득하였으므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 민법 제366조 소정의 법정지상권을 취득하였다고 할 것이다¹⁾.

나아가 법정지상권의 범위에 관하여 살피건대, 피고가 가지는 법정지상권의 범위는 기존 건물을 기준으로 하여 그 부지뿐만 아니라 그 유지 또는 사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 대지 부분까지 포함되는데(대법원 1977. 7. 26. 선고 77다921 판결 참조), 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 피고의 기존 건물의 부지나 그 유지 또는 사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 대지 부분에 위치한 것으로 봄이 상당하므로, 피고는 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지 부분에 관하여 법정지상권자로서 이를 점유할 권리를 가진다고 할 것이다.

그렇지 않다고 하더라도, 이 사건 건물 중 기존 건물을 기준으로 한 법정지상권의 범위를 벗어나는 곳에 위치하는 벽체 등 일부를 철거할 경우, 피고로서는 큰 경제적 손실을 입게 되는 것에 반하여, 원고로서는 그 부분을 일부 철거하더라도 이에 의하여 회복하는 토지 부분이 그리 크지 않은 것으로 보일 뿐만 아니라, 여전히 기존 건물을 기준으로 한 법정지상권의 부담을 수인하여야 하므로 이 사건 건물 중 철거되지 않는 나머지 부분의 존재로 인하여 어차피 이 사건 토지를 개발하는 데 상당한 제한을 받게 되어 있어 별다른 이익이 없다고 보이는 점, 이 사건 건물 중 법정지상권의 범위를 벗어나는 부분을 존치시키더라도 그 부분에 대한 차임 상당 부당이득반환청구를 통하여 손실의 전보가 가능하므로 그 부분에 관한 권리행사가 전면적으로 박탈·제한되는 것은 아닌 점 등을 고려하면, 원고의 청구 중 이 사건 건물의 철거 및 그 부지의 인도를 구하는 부분은 권리남용에 해당하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

따라서 피고의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사송동진

별지

포함되어 있는 것으로 보아 판단하기로 한다.