

인천지방법원 2015. 9. 15 선고 2014가단50554 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원고A

피고주식회사 칸건설

변론 종결2015. 8. 18.

판결 선고2015. 9. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고,
나. 별지 목록 제1항 기재 각 토지를 인도하며,
다. 2014. 7. 9.부터 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 192,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증의 각 1, 2, 갑 제3, 4호증의 각 기재, 감정인 B에 대한 임료감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. C 소유의 별지 목록 제1항 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 2010. 10. 6. 채권최고액 104,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 연희신용협동조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

나. 연희신용협동조합의 신청에 따라 2013. 1. 10. 이 사건 각 토지에 관하여 인천지방법원 D 부동산임의경매절차가 개시되었고, 위 경매절차에서 원고가 이 사건 각 토지를 낙찰받아 2014. 7. 9. 매각대금을 납부하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2011. 8. 5. C을 상대로 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 청구금액 300,000,000원인 인천지방법원 2011카합1514 부동산가압류신청을 하였고, 위 법원의 2011. 10. 19.자 가압류결정에 기한 등기촉탁에 따라 2011. 10. 24. 이 사건 건물에 관한 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

라. 피고의 신청에 따라 2011. 12. 23. 이 사건 건물에 관하여 인천지방법원 E 부동산강제경매절차가 개시되었고, 위 경매절차에서 피고가 이 사건 건물을 낙찰받아 2013. 10. 7. 매각대금을 납부하고 같은 달 14. 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 각 토지는 이 사건 건물의 부지 등으로 이용되고 있고, 이 사건 각 토지에 관한 원고의 소유권 취득일인 2014. 7. 9.부터 2014. 11. 18.까지의 월 임료는 192,000원 상당이다.

2. 청구원인에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 각 토지를 점유, 사용하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 ① 이 사건 건물을 철거하고, ② 이 사건 각 토지를 인도하며, ③ 이 사건 각 토지에 대한 차임 상당의 부당이득금으로 원고의 소유권 취득일인 2014. 7. 9.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 192,000원(2014.

11. 18.까지의 월 임료가 192,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후에도 같은 액수일 것으로 추인된다)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 주장의 요지

이 사건 각 토지 및 이 사건 건물은 모두 C의 소유였다가, 피고가 이 사건 건물에 관한 경매절차에서 이를 낙찰받아 2013. 10. 14. 소유권을 취득함으로써 토지 및 건물의 소유자가 달라졌고, 한편 C과 피고 사이에 별다른 철거 약정도 없었으므로, 피고는 이 사건 건물을 위한 법정지상권 내지 관습상의 법정지상권을 취득하여 이 사건 각 토지를 점유할 정당한 권원이 있다. 또한 원고가 비교적 최근인 2011년 말경 등기가 마쳐진 시가 600,000,000원 이상의 이 사건 건물에 관하여 철거를 구하는 것은 권리남용에 해당하여 허용되지 아니한다.

나. 판단

1) 민법 제366조의 법정지상권은 저당권설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며, 건물 없는 토지에 대하여 저당권이 설정된 후 저당권설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 담보권의 실행을 위한 경매절차에서 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물이 소유자를 달리 하였을 경우에는 위 법조 소정의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 않는바(대법원 2006. 10. 26. 선고 2006다10071 판결 등 참조), 을 제1 내지 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이 사건 각 토지에 대하여 연회신용협동조합 명의의 근저당권이 설정될 당시인 2010. 10. 6.경 당시 이 사건 건물이 이미 존재하였다거나 이 사건 건물의 규모, 종류를 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 나아가 피고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 각 토지에 대한 소유권에 기하여 이 사건 건물의 철거를 구하는 원고의 철거 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

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

판사김유경

별지