

인천지방법원 2017. 9. 19 선고 2016가단46887 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

인천지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나65244 판결

인천지방법원 2017. 9. 19 선고 2016가단46887 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. C

3. D

변론종결 2017. 8. 29.

판결선고 2017. 9. 19

주문

1. 원고에게,

가. 피고 B은

- 1) 인천 남구 E 대 255㎡ 지상 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 연와조 스라브지붕 1층 주택 97.44㎡를 철거하고,
- 2) 인천 남구 E 대 255㎡를 인도하며,
- 3) 6,110,552원 및 2017. 5. 27.부터 위 2)항 기재 토지 인도완료일까지 매월 777,750원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 피고 C, D은 위 가의 1)항 기재 주택에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 1994. 5. 14. 인천 남구 E 대 255㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 18분의 8 지분(이하 '이 사건 토지 지분'이라고 한다)에 관하여 1993. 6. 5.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료한 후 1997. 8. 18. 이 사건 토지 지분에 관하여 채권최고액 41,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 대우자판인 근저당권설정등기를 경료 하였다.

나. 주식회사 대우자판은 위 가항 기재 근저당권에 기하여 인천지방법원 F로 임의경 매신청을 하였고 그 절차에서 1999. 10. 27. G가 이 사건 토지 지분을 경락받았다. G 의 채권자인 H은 2009. 8. 27.

인천지방법원 I로 이 사건 토지 지분에 관한 부동산강제 경매신청을 하였고 그 절차에서 2010. 6. 3. J이 위 토지 지분을 경락받았다. 이후 원 고가 2016. 9. 29. 인천지방법원 K 임의경매사건에서 이 사건 토지 지분을 포함한 이 사건 토지 전부를 경락받았다.

다. 피고 B은 1994. 10. 29. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 9의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 지상에 연와조 스라브지붕 1층 주택 97.44㎡(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)를 신축하였고, 피고 C, D은 현재 위 주택을 점유하고 있다.

라. 이 사건 토지에 관한 2016. 9. 29.부터 2017. 5. 26.까지의 임료는 합계 6,110,552원이고, 2017. 1. 1.부터 2017. 5. 26.까지 사이의 월간임료는 777,750원이며 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 감정인 L의 감정평가결과, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 원고의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택을 소유함으로써 위 토지를 아무런 권원 없이 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 주택을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 C, D은 위 주택의 점유자로서 위 주택에서 퇴거할 의무가 있다(이 사건 주택의 연면적은 97.44㎡에 불과하나 갑 제2호증, 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 주택의 대지면적은 221.61㎡로 사회통념상 위 대지면적을 제외한 나머지 토지 부분을 사용·수익하는 것은 불가능하다고 할 것이므로, 피고 B은 이 사건 주택을 소유함으로써 이 사건 토지 전부를 사용·수익하고 있다고 할 것이다).

나아가 피고 B이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의

점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라고 할 것이므로, 피고 B은 원고에게, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 9. 29.부터 2017. 5. 26.까지 발생한 임료 상당액 6,110,552원 및 2017. 5. 27.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 매월 777,750원의 비율에 의한 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변에 대한 판단

피고들은 피고 B이 이 사건 토지 지분 및 이 사건 토지 지상의 이 사건 주택을 소유하고 있던 중 이 사건 토지 지분에 관한 근저당권자인 주식회사 대우자판의 근저당권 실행으로 이 사건 토지 지분과 이 사건 주택의 소유자가 달라졌으므로 피고 B이 이 사건 토지에 관하여 이 사건 주택을 위한 민법 제366조 소정의 법정지상권을 취득하게 되었다고 항변한다.

살피건대, 피고 B이 이 사건 토지에 관한 근저당권을 설정할 당시 위 피고는 이 사건 토지 지분의 소유자에 불과하였고 나머지 지분은 다른 공유자들의 소유로 되어 있었던 사실은 위에서 본 바와 같은바, 이와 같은 경우 토지에 관하여 법정지상권이나 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권 설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하다. 그러므로 이 사건 토지에 관하여 법정지상권이나 관습 법상 법정지상권이 성립한다고 볼 수 없다.

따라서 피고들의 위 항변은 이유 없다.

3. 결론

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

판사 김선아

별지 도면

이 사건 토지 및 이 사건 주택의 개황도

1. 이 사건 토지 : 인천광역시 남구
 도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1을 순차 연결한 선내 (가) 부분 대 255㎡
 2. 이 사건 주택 : 위 지상에 축조된 도면표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 9를 순차 연결한 선내 (나) 부분 연와조 슬라브지붕 1층 주택 97.44㎡

4

S=1/600

