

인천지방법원 2021. 6. 22 선고 2020가단5388 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

소송대리인 D

피 고 1. E

2. 주식회사 F

소송대리인 G, H

3. I

4. J

변 론 종 결 2021. 4. 27.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 E은 1) 별지목록 기재 건물을 철거하고, 별지목록 기재 토지를 인도하며, 2) 22,173,000원 및 그중 6,060,000원은 2017. 8. 24.부터, 6,540,000원은 2018. 8. 24.부터, 6,072,000원은 2019. 8. 24.부터 각 2020. 6. 30.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과, 2020. 8. 24.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 579,000원의 비율로 계산한

돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 F는 별지목록 기재 건물 중 2층 186.34㎡ 중 동남쪽 47.58㎡ 및 동북쪽 47.58㎡, 3층 186.34㎡ 중 동남쪽 47.58㎡ 및 동북쪽 47.58㎡, 4층 186.34㎡ 중 동남쪽 47.58㎡ 및 동북쪽 47.58㎡에서 각 퇴거하고1),

다. 피고 I은 별지목록 기재 건물 중 K호에서 퇴거하고,

라. 피고 J는 별지목록 기재 건물 중 L호에서 퇴거하라.

2. 원고들의 피고 주식회사 F, I, J에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나, 다, 라항에 각 별지목록 기재 토지를 각 인도하라는 추가하는 것 이외에 주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 E은 2013. 11. 19. 인천 용진군 M 대 572㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2013.

9. 30.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 피고 E이 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득하기 이전인 2013. 2. 7.경 이 사건 토지에 근저당권자 주식회사 N, 채무자 O2), 채권최고액 210,000,000원으로 한 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

나. 피고 E은 관할관청의 허가를 받아(허가일 2011. 10. 17.) 이 사건 토지 지상에 철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(착공일, 2012. 10. 25., 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을

신축하였는데, P이 이 사건 건물에 대한 가압류신청을 하여 2013. 11. 26. 가압류결정을 받으면서 건축법상 사용승인을 받지 않은 이 사건 건물에 관하여 가압류등기의 촉탁으로 인한 피고 E 명의의 2013. 11. 27. 소유권보존등기가 마쳐졌고(2014. 1. 15.경 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어졌다), 피고 E은 현재까지 이 사건 건물을 소유하고 있다.

다. 근저당권자 주식회사 N의 신청에 따라 이 사건 토지에 대하여 2016. 10. 18. 인천지방법원 Q로 부동산임의경매절차가 진행되었는데, 원고들은 위 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받고(각 1/3 지분씩) 대금을 납부한 후 2017. 10. 13. 이 사건 토지에 관하여 위 각 지분별로 그 지분소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 주식회사 F(이하 ‘피고 F’라 한다)는 2014. 1. 6.경 피고 E과 이 사건 건물 중 R호, S호, T호, U호, V호, L호 6개 호실에 대한 임대차계약을 체결한 후 위 건물 부분에 대한 전세권설정등기를 마쳤으며, 현재까지 위 건물 부분을 사용하고 있다. 또한 피고 I은 2014. 8. 20.경 이 사건 건물 중 K호에 대하여 전입신고를 마치고 거주하고 있고, 피고 J는 2018. 2. 26.경 이 사건 건물 중 L호에 대하여 전입신고를 마치고 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제4 내지 9호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 토지의 공유자들이고, 피고 E은 그 지상에 있는 이 사건 건물을 소유하고 있으며, 피고 F, I, J는 피고 E으로부터 주문 기재 각 이 사건 건물 부분(이하 ‘이 사건 건물부분’이라 한다)을 임차하여 점유하고 있다. 이 사건 토지의 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고들에게, 피고 E은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고들의 이 사건 토지의 소유권취득일인 2017. 8. 24.부터 위 토지의 인도완료일까지의 차임 상당 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있고, 피고 F, I, J는 이 사건 건물부분에서 각 퇴거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 E, J에 대한 청구

각 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

다만, 피고 J에 대한 토지인도 청구 부분은 아래 ‘다., 2)항 기재’와 동일한 이유로 이유 없으므로 기각한다.

나. 피고 I에 대한 청구

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

다만, 피고 I에 대한 토지인도 청구 부분은 아래 ‘다., 2)항 기재’와 동일한 이유로 이유 없으므로 기각한다.

다. 피고 F에 대한 청구

1) 퇴거 청구에 관한 판단

가) 위 인정사실에 의하면, 피고 F는 이 사건 건물 부분을 각 점유함으로써 이 사건 토지에 대한 원고들의 소유권행사를 방해하고 있으므로, 이 사건 건물 부분에서 각 퇴거할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고 F는 피고 E이 이 사건 토지 및 건물의 소유자였다가 이 사건 토지에 관한 경매절차로 인하여 그 중 이 사건 토지에 관한 소유권을 상실한 것이므로 이 사건 건물에 관하여 법정지상권이 성립한다고 주장한다. 살피건대, 민법 제366조의 법정지상권은 저당권설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로서, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 토지 소유자에 의하여 그 지상에 건물을 건축중이었던 경우 그것이 사회관념상 독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었고, 그 후 경매절차에서 매수인이 매각대금을 다 낸 때까지 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지는 등 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추어야 법정지상권의 성립이 인정된다고 할 것이다(대법원 2004. 2. 13. 선고 2003다29043 판결). 그런데 이 사건 토지에 근저당권이 설정된 2013. 2. 7.경 무렵 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 이 사건 건물에 대한 건축이 진전되어 있었음을 알 수 있는 아무런 증거가 제출된 바 없으므로, 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 2012. 10.

25.경 이 사건 건물에 대한 착공이 이루어졌고, 이 사건 건물에 대하여 피고 E 명의의 2013. 11. 27. 소유권보존등기가 마쳐졌으며, 2014. 1. 15.경 사용승인이 이루어졌다는 사정만으로 이 사건 토지에 대한 근저당권설정 당시 이 사건 건물에 대한 공사가 건물의 규모, 종류를 외형상 예상할 수 있는 정도까지 진행되었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 F의 위 주장은 이유 없다.

2) 토지인도 청구에 관한 판단

원고들은 피고 F가 이 사건 건물 부분을 점유하고 있으므로, 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 주장한다. 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결). 그런데 앞서 본 바와 같이 피고 F는 단지 이 사건 건물 부분을 점유하고 있는 자에 불과하여, 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다. 따라서 원고들로서는 피고 F에게 이 사건 토지의 인도를 구할 수는 없으므로, 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 E에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 F, I, J에 대한 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강태호

2. 부동산의 표시

가. 부동산의 표시(건물)

인천광역시 용진군

[도로명 주소 : 인천광역시 용진군]

철근콘크리트 구조(철근) 콘크리트 지붕 4층

단독주택 1층 221.16㎡, 2층내지 4층 186.34㎡

총 780.18㎡ -이 상-

나. 부동산의 표시(토지)

인천광역시 용진군 대572㎡

- 5 -

1) 2021. 4. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 ‘별지목록 기재 건물’에서 퇴거하라고 기재하였으나, 최초 소장기재 부분을 참작하여 위와 같이 수정하였다.

2) 피고 E 직전에 이 사건 토지에 대한 소유권자이다.

