

전주지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가단14897(본소), 2021가단13112(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

전주지방법원 2022. 9. 28 선고 2021나13748(본소), 2021나13755(반소) 판결

전주지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가단14897 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 강신무

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 지금

담당변호사 유희곤

변 론 종 결 2021. 10. 20.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

가. 전주시 완산구 C 대 314㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분

건물 6㎡를 철거하고, 위 (가) 부분 토지를 인도하라.

나. 767,330원 및 이에 대하여 2021. 6. 2.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2021. 9. 8.부터 위 가항의 철거 및 인도 완료일까지 월 14,620원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소 반소 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.4 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소청구

피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)에게, 가. 전주시 완산구 C 대 314㎡ 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 차례로 연결한 (가) 부분 53㎡ 및 별지1 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 46.5㎡를 철거하고, 위 (가), (나) 부분 토지를 인도하고,

나. 2016. 1. 15.부터 위 가항 기재 토지 인도완료일까지 월 10만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소청구

주문 제1항 기재와 같음

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 전주시 완산구 D 토지 및 건물(이하 ‘이 사건 D 토지 및 건물’이라고 한다)의 소유자이며,

피고는 전주시 완산구 C 토지(이하 '이 사건 C 토지'라고 한다)의 소유자이다.

나. 주식회사 E주식회사는 1990. 8.경 이 사건 D 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마친 다음 1993. 9. 10. 위 D 토지 지상 및 인접한 이 사건 C 토지 중 별지2 도면 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 6㎡(이하 '이 사건 (가) 부분'이라고 한다) 지상에 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 창고시설을 신축하고 소유권보존등기를 마쳤다. F주식회사는 1993. 9. 10. 위 D 토지 및 건물에 관하여 1순위 근저당권을 설정하였고, 2004. 5. 3. F주식회사의 신청으로 개시된 임의경매절차에서 주식회사G가 이 사건 D 토지 및 건물을 낙찰받았고, 그 이후 유한회사 H 등을 거쳐 원고가 2016. 1. 15. 위 D 토지 및 건물에 관한 소유권을 취득하였다.

다. 이 사건 C 토지에 관하여 1991. 12. 28. 채권최고액 1억 3,000만 원, 채무자 I, 근저당권자 J조합로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)가 마쳐져 있는 상태에서 주식회사 E주식회사는 1996. 8. 14. 이 사건 C 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 2002. 1. 7. 이 사건 근저당권설정등기에 의하여 이 사건 C 토지에 관하여 임의경매절차가 개시되어 2002. 10. 30. K이 위 C 토지를 낙찰받았고, 그 이후 L 등을 거쳐 피고가 2009. 9. 22. 위 C 토지의 소유권을 취득하였다.

마. 한편, 이 사건 (가) 부분에 대한 2015. 1. 15.부터 2021. 9. 7.까지 월임대료 합계액은 767,330원이고, 2021. 9. 7. 이후 월임료액은 14,620원이다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 한국국토정보공사 전주지사 및 M감정평가사사무소에 대한 각 감정축탁결과, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

1996. 8. 14. 시점에 이 사건 C 토지와 이 사건 D 토지 및 건물은 모두 E주식회사 소유였는데 이후 이 사건 C 토지만 이 사건 근저당권에 의하여 임의경매되어 2002. 10 30. K으로 소유권이 이전되고 최종적으로 피고가 이 사건 C 토지의 소유권자가 되었는바, 이 사건 C 토지와 이 사건 D 건물이

소유자를 달리하게 됨으로써 E주식회사는 이 사건 D 건물을 위하여 이 사건 C 토지에 대하여 법정지상권을 취득하였고, 원고는 이 사건 D 건물의 취득과 함께 위 법정지상권도 당연히 취득하였다. 그런데 피고는 이 사건 D 토지 위에 건물을 증축하여 원고의 법정지상권 행사를 방해하고 있으므로, 피고는 별지1 도면 (가) 및 (나) 부분 건물을 철거하여 원고에게 위 토지 부분을 인도하고, 원고가 소유권을 취득한 2016. 1. 15.부터 위 토지 부분 인도완료일까지 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며 건물이 없는 토지에 대하여 저당권이 설정된 후 근저당권 설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 임의경매 절차에서 경매로 인하여 대지와 그 지상건물이 소유자를 달리하였을 경우에는 위 법조에서 정하는 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 않는다(대법원 1995. 12. 26. 선고 95다24524 판결 등 참조). 위 인정사실에 의하면, E주식회사가 1996. 8. 14. 매매를 통해 이 사건 C 토지를 취득하기에 앞서 이 사건 C 토지에는 이미 1991. 12. 28. 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, E주식회사는 1993. 9. 10. 이 사건 D 토지 및 당시 자신의 소유가 아니었던 이 사건 C 토지 중 (가) 부분까지 침범하여 건물을 신축하고 보존등기를 마쳤는데, E주식회사는 당시 건물이 없던 이 사건 C 토지에 이 사건 근저당권을 설정받았을 뒤 그 위에 건물을 신축하였다가 이 사건 근저당권의 채권자 J조합의 신청에 따라 이 사건 C 토지의 경매로 인하여 2002. 10. 30. 이 사건 C 토지의 소유자와 건물의 소유자가 다르게 되었다고 할 것이므로, 2002. 10. 30. 당시 E주식회사는 이 사건 C 토지상에 민법 제366조의 법정지상권은 물론 관습상의 법정지상권도 취득하지 못하였다. 따라서 원고의 본소 청구에 관한 주장은 이유 없다.

나. 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 법정지상권이나 임차권 등 피고 토지를 사용할 아무런 권원도 보유하지 않은 채 이 사건 C 토지 중 이 사건 (가) 부분을 침범하여 건물을 신축하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 (가) 부분 건물을 철거하고, 위 (가) 부분 토지를 인도하며, 원고가 이 사건 D 건물에 대한

소유권을 취득한 날인 2016. 1. 15.부터 2021. 9. 7.까지 이 사건 (가) 부분에 대한 월임대료 합계 767,330원 상당 부당이득 및 이에 대하여 반소장 송달일 다음날인 2021. 6. 2.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과 2021. 9. 8.부터 위 (가) 부분 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 14,620원의 비율에 의한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

따라서 피고의 반소 청구에 관한 주장은 모두 이유 있다.

3. 결 론

원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

별지1



별지2

전주시 완산구 																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">별 지</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">지 적 도 선</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">건물외벽선</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">(한고,외고지정선)</td> </tr> </table>							별 지							지 적 도 선							건물외벽선							(한고,외고지정선)						
별 지																																		
지 적 도 선																																		
건물외벽선																																		
(한고,외고지정선)																																		
지 번	지 목	면적(㎡)	부호	연 결 번 호	면적(㎡)	비 고																												
	대	314	(가)	1,2,3,1	6	건물외벽																												
2021 년 8 월 26 일 한국국토정보공사 전주지사 관 공 인 : 지적기사 																																		

