

제주지방법원 2015. 12. 22 선고 2015가단4770 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 12. 1.

판결 선고 2015. 12. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2항 기재 각 토지를 인도하고,
나. 5,078,230원 및 2015. 11. 4.부터 위 가.항 기재 토지의 인도 완료일까지 월115,874원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제2항 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 이 사건 각 토지 중 제주시 C 지상 경량철골조 판넬지붕 단층창고 72㎡(이하 '이 사건 멸실건물'이라 한다)는 D의 소유였는데 한림농업협동조합은 이 사건 각 토지 및 이 사건 멸실건물에 대하여 2001. 2. 16. 채권최고액 800만원, 채무자 D인 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. D은 2009. 9.경 이 사건 멸실건물을 철거하였고, 피고는 그 자리에 피고의 비용으로 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2009. 10.16. 사용승인을 받았으며, 2011. 8. 25. 이 사건 건물에 대하여 D 앞으로 소유권보존등기를 마친 후 같은 날 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2011. 7. 27. 임의경매절차에서 이 사건 각 토지를 매수하여 2011. 8. 1.원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 이 사건 건물을 자신의 비용으로 신축한 때로부터 이 사건 각 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 따르면, 이 사건 건물을 자신의 비용으로 신축하여 이 사건 건물의 소유권을 원시취득한 소유자(피고가 자신의 노력과 비용으로 이 사건 건물을 신축하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 건축허가 명이나 소유권보존등기 명의를 D으로 하였다가 최종적으로 피고 앞으로 소유권이전등기를 마치는 절차를 거쳤다 하더라도 피고가 이 사건 건물을 원시취득하였다고 봄이 상당하다)로서 이 사건 각 토지를 점유하고 있는 피고는 이 사건 각 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도하며, 원고가 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 날 이후로서 원고가 구하는 2011. 8. 1.부터 피고가 이 사건 각 토지를 원고에게 인도하는 날까지 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득금의 액수에 관하여 보건대, 감정인 E의 임료감정 결과 및 변론

전체의 취지에 따르면, 2011. 8. 1.부터 2015. 11. 3.까지 이 사건 각 토지의 실질임료는 5,078,230원이고, 2015. 11. 4.부터 이 사건 변론종결일까지의 월 차임은 115,874원인 사실을 인정할 수 있고 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인할 수 있는바, 피고는 원고에게 5,078,230원 및 2015. 11. 4.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 115,874원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 각 토지에 대하여 법정지상권을 취득하였다고 주장하므로 이에 관하여 보건대, 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다고 해석하여야 하는바, 그 이유는 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 경우에는, 처음부터 지상 건물로 인하여 토지의 이용이 제한 받는 것을 용인하고 토지에 대하여만 저당권을 설정하여 법정지상권의 가치만큼 감소된 토지의 교환가치를 담보로 취득한 경우와는 달리, 공동저당권자는 토지 및 건물 각각의 교환가치 전부를 담보로 취득한 것으로서, 저당권의 목적이 된 건물이 그대로 존속하는 이상은 건물을 위한 법정지상권이 성립해도그로 인하여 토지의 교환가치에서 제외된 법정지상권의 가액 상당 가치는 법정지상권이 성립하는 건물의 교환가치에서 되찾을 수 있어 궁극적으로 토지에 관하여 아무런제한이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있다고 기대하지만, 건물이 철거된 후 신축된 건물에 토지와 동순위의 공동저당권이 설정되지 아니 하였는데도 그신축건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 해석하게 되면, 공동저당권자가 법정지상권이 성립하는 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되는 결과 법정지상권의 가액 상당 가치를 되찾을 길이 막혀 위와 같이 당초 나대지로서의 토지의 교환가치 전체를 기대하여 담보를 취득한 공동저당권자에게 불측의 손해를 입게 하기 때문이다(대법원2003. 12. 18. 선고 98다43601 판결 참조).

이 사건에서 보건대, D 소유였던 이 사건 각 토지와 이 사건 멸실건물에 관하여 공동저당권이 설정된

후 이 사건 멸실건물이 철거되었고 그 후 피고가 자신의 노력과 비용으로 이 사건 건물을 새로 신축한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 신축건물의 소유권은 소유권보존등기나 건축허가 명의와 무관하게 자신의 노력과 비용으로 건축한 자가 취득하게 되는 것이어서 이 사건 건물은 피고가 원시취득하였다고 볼 것인데, 결국 이 사건 건물과 이 사건 각 토지는 동일인의 소유에 속한 적이 없고 저당권자에게 이 사건 건물에 관하여 토지와 동순위의 공동저당권을 설정해 준 바도 없으므로, 원고가 이 사건 각 토지를 취득할 당시 이 사건 건물을 위하여 이 사건 각 토지에 법정지상권이 성립한다고 보기 어렵다.

따라서 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

판사 손혜정

목 록

1. 제주시 C 지상

일반철골구조 강판지붕 단층 제2종근린생활시설 65.1㎡

부속건물

경량철골구조 판넬지붕 단층 화장실 2.4㎡

2. 제주시 C 창고용지 214㎡ 및 F 전 582㎡, 끝.