

춘천지방법원 2019. 7. 4 선고 2018가단50648 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원고A

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 대성

담당변호사 이남진

변론 종결2019. 5. 23.

판결 선고2019. 7. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제2항 기재 각 건물을 철거하고, 위 목록 제1항 기재 토지를 인도하고,
나. 23,211,800원 및 이에 대하여 2018. 3. 24.부터 완제일까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 6. 3. 춘천지방법원 C 임의경매절차를 통하여 피고 소유였던 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수한 소유자이다.

나. 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 7의 각 점을 연결한 선내(가)부분과 위 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 14의 각 점을 연결한 선내(나)부분 지상에 피고 소유의 각 별지 목록 제2항 기재 건물들(이하 '이 사건 주택들'이라 한다)이 건립되어 있고, 위 도면 표시 1, 2, 3, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 'ㄱ'부분 781㎡(이하 '이 사건 'ㄱ'부분'이라 한다)은 위 주택들의 부지로, 위 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차 연결한 'ㄴ'부분 250㎡는 위 주택들의 부속 토지로 사용 중이다.

다. 이 사건 주택들의 부지로 사용되는 '이 사건 'ㄱ'부분'의 2015. 6. 8.부터 2016. 5. 31.까지 임료는 5,480,060원(= 2015. 6. 1.부터 2016. 5. 31.까지의 임료 5,571,650 × 359일/365일), 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지의 임료는 5,923,890원, 2017. 6. 1.부터 2018. 5. 31.까지의 임료는 6,019,950원, 2018. 6. 1.부터 2019. 4. 21.까지의 임료는 5,787,900원(= 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지의 임료 6,500,260원 × 325일/365일)으로, 그 합계액은 23,211,800원이다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함), 한국국토정보공사 강원지역본부 홍천지사(지적기사 D)의 측량감정 결과, E감정평가법인(감정인 F)의 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대하여

위 기초사실에 의하면, 피고가 이 사건 주택들을 소유함으로써 이 사건 토지를 그 부지 및 부속토지로 점유·사용하고 있음이 인정되는바, 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 주택들을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 주택들의 부지로

사용되는 '이 사건' ㄱ'부분에 대한 원고의 소유권취득일인 2015. 6. 8.부터 2019. 4. 21.까지의 임료 상당의 부당이득 23,211,800원(= 2015. 6. 1.부터 2019. 4. 15.까지의 임료 23,196,540원 - 2일치 임료 30,529원) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 3. 24.부터 완제일까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 책임이 있다.

나. 피고 주장에 대하여

피고는 이에 이 사건 토지와 주택들은 피고가 소유하다 경매를 통하여 소유권이 달라지게 되었으므로 관습법상 법정지상권이 발생하였고, 원고는 경매로 이 사건 토지를 취득할 당시 이미 이 사건 주택들의 존재를 알고 있었고 피고와 매매계약을 체결하고 건축허가 명의까지 자신으로 변경하였다가 이 사건 주택들의 철거를 구하는 것은 신의칙 및 권리남용금지의 법리상 허용될 수 없으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 다툰다.

먼저 법정지상권에 대하여 살피건대, 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 경매로 인하여 대지와 그 지상건물이 소유자를 달리하였을 경우에는 위 법조에서 정하는 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 아니할 것인데(대법원 1987. 12. 8. 선고 87다카869 판결, 1993. 6. 25. 선고 92다20330 판결, 1995. 12. 26. 선고 95다24524 판결 등 참조), 갑 제1, 3, 8호증(가지번호 포함)과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정, 즉 ① 이 사건 토지에 관하여 2006. 10. 2. 같은 일자 설정계약을 원인으로 채권최고액 1억 5,000만 원, 채무자 피고, 근저당권 G으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐진 점, ② 이 사건 주택에 관한 건축신고 번호를 보면 신고된 연도가 2007년으로 확인되는 등 위 근저당권설정등기시 이 사건 토지에는 건물이 없었고 그 이후 위 주택들이 건립되었던 점 등을 종합하면, 위 근저당권 설정 당시 이 사건 주택들이 존재하지 않아 경매로 인하여 토지와 건물의 소유권이 달라졌다 하여도 법정지상권 또는 관습법상 법정지상권이 인정되지 않는다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 신의칙 또는 권리남용금지 여부에 대하여 보건대, 갑 제4 내지 8호증에 의하여 인정되는

아래와 같은 사정, 즉 ① 원고는 2017. 1.경 피고 대리인이라는 H을 통하여 이 사건 주택들을 2,500만 원에 매수하기로 약속하고 2017. 2.경에는 이 사건 토지 인근 토지들을 2,400만 원에 추가로 피고로부터 매수하는 매매계약을 체결하고 계약금 500만 원까지 지급하였던 점, ③ 이후 이 사건 주택들의 건축허가 명의를 원고로 변경하였지만, 피고는 2017. 9. 21. 원고가 잔금을 이행하지 않았다는 이유로 이 사건 주택들에 관한 매매계약을 해제하였던 점, ③ 원고는 이와 관련하여 피고를 상대로 서울남부지방법원 2017가소680023 계약금 반환 및 위약금 청구를 하여 2018. 7. 20. 1,000만 원 및 지연손해금을 지급하라는 내용의 전부 승소판결을 받았던 점 등에서 알 수 있듯이, 원고와 피고는 이 사건 주택과 인근 토지들의 매매계약과 관련하여 일련의 분쟁 과정에 있을 뿐 원고가 이 사건 주택들의 건축허가 명의를 자신으로 변경한 것만을 근거로 이 사건 주택의 철거 청구가 신의칙에 반한다고 볼 수 없으며, 자신의 소유권을 행사하는 원고의 이 사건 청구가 주관적으로 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 없으므로, 결국 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

판사허경무

별지