

대구지방법원 2015. 5. 28 선고 2014가단41275 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결2015. 5. 12.

판결 선고2015. 5. 28.

주 문

1. 피고 B는 원고에게,

가. 별지 목록 제2항 기재 각 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 각 토지를 인도하고,

나. 5,113,680원 및 별지 목록 제2의 가항 기재 토지에 대하여는 2015. 1. 16.부터 피고 B의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 542,060원, 별지 목록 제2의 나항 기재 토지에 대하여는 2015. 1. 16.부터 피고 B의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 506,660원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C은 별지 목록 제2의 가항 기재 건물의 A동 202호에서, 피고 D는 별지 목록 제2의 나항 기재 건물의 201호에서, 피고 E은 별지 목록 제2의 나항 기재 건물의 1층에서 각 퇴거하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

- 1) 피고 B는 2010. 6. 14.경 소외 F로부터 별지 목록 제1항 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다.)를 매수하여 2010. 6. 23. 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.
 - 2) 피고 B는 이 사건 각 토지의 매수자금을 마련하기 위하여 이 사건 각 토지를 담보로 삼익신용협동조합에서 대출을 받으면서 소유권이전등기를 마친 당일인 2010. 6. 23. 이 사건 각 토지에 관하여 삼익신용협동조합 앞으로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.
 - 3) 피고 B가 이 사건 각 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다.)의 골조공사를 마친 상태에서 공사업자인 소외 G에게 공사기성금 채무의 담보로 2010. 11. 19. 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.
 - 4) 피고 B는 2012. 12. 14. 이 사건 각 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
 - 5) 한편 피고 B가 삼익신용협동조합에 대한 대출금채무를 변제하지 못하자, 이 사건 각 토지의 저당권자인 삼익신용협동조합은 이 사건 각 토지에 대하여 임의경매를 신청하였고, 별지 목록 제1의 가항 기재 토지(이하 '이 사건 제1토지'라 한다.)에 관하여 2012. 12. 14., 별지 목록 제1의 나항 기재 토지(이하 '이 사건 제2토지'라 한다.)에 관하여 2012. 12. 24. 각 임의경매개시결정이 내려졌다.
 - 6) 원고는 위 각 임의경매절차에서 이 사건 각 토지를 낙찰받아 2014. 8. 24. 이 사건 제1토지에 대하여, 2014. 8. 14. 이 사건 제2토지에 대하여 각 소유권을 취득하였다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함. 이하 같다.), 을

제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 건물철거 및 토지인도청구

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 건물의 소유권자로서 이 사건 각 건물을 소유하고 있는 피고 B 그 대지인 이 사건 각 토지를 점유하고 있고, 원고의 이 사건 각 토지에 대한 소유권행사를 방해하고 있으므로, 피고 B가 이 사건 각 토지를 점유할 수 있는 적법한 권원을 입증하지 못하는 이상 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단 피고 B는 이 사건 각 건물을 위하여 민법 제366조의 법정지상권을 취득하였으므로 원고의 건물철거 및 토지인도청구에 대항할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되고(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다26051 판결 등), 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 양자의 소유자가 달라진 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로서, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 토지 소유자에 의하여 그 지상에 건물을 건축 중이었던 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 갖추면 법정지상권이 성립하며, 그 건물이 미등기라 하더라도 법정지상권의 성립에는 아무런 지장이 없다(대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다13533 판결 등).

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1호증 1, 2의 각 기재, 이 법원의 삼익신용협동조합에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 토지에 관하여 삼익신용협동조합 앞으로 근저당권설정등기가 마칠 무렵인 2010. 6. 17. 이 사건 각 토지는 나대지 상태였던 사실, 구미시장은 2010. 7. 12. 피고 B에게 건축관계자 변경신고 수리통지를 하였고, 피고 B는 2010년 7월 중순경부터 이 사건 각 건물의 건축공사를 시작한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 저당권이 설정될 당시 이 사건 각 토지 지상에는 이 사건 각 건물이 존재하지 아니하였고, 이 사건 각 토지는 나대지 상태로 건축 중에 있었던 경우도 아니므로, 피고의

법정지상권 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 부당이득반환청구

1) 부당이득반환책임의 성립 이 사건 각 건물의 소유권자인 피고 B가 이 사건 각 건물을 실제 점유·사용하였는지와 관계없이, 법률상 원인 없이 원고 소유의 이 사건 각 토지를 점유하고 있는바, 피고 B는 그 사용이익 상당의 이익을 얻고, 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입히고 있으므로, 피고 B는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 각 토지의 소유권 취득일 다음날부터 피고 B의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 이 사건 각 토지의 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 반환의 범위 나아가 피고 B가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 감정인 H의 임료감정 결과에 의하면, 원고의 이 사건 제1토지에 대한 소유권 취득일 다음날인 2014. 8. 26.부터 2015. 1. 15.까지의 차임은 연 6,504,750원, 월 542,060원, 이 사건 제2토지에 대한 소유권 취득일 다음날인 2014. 8. 15.부터 2015. 1. 15.까지의 차임은 연 6,079,950원, 월 506,660원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고 B는 원고에게 ① 원고의 이 사건 제1토지에 대한 소유권 취득일 다음날인 2014. 8. 26.부터 2015. 1. 15.까지의 이 사건 제1토지에 대한 차임 상당 부당이득금 2,548,440원(= 6,504,750원 × 143/365)과 이 사건 제2토지에 대한 소유권 취득일 다음날인 2014. 8. 15.부터 2015. 1. 15.까지의 이 사건 제2토지에 대한 차임 상당 부당이득금 2,565,240원(= 6,079,950원 × 154/365)의 합계 5,113,680원(= 2,548,440원 + 2,565,240원)과 ② 이 사건 제1토지에 대하여는 2015. 1. 16.부터 피고 B의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 542,060원, 이 사건 제2토지에 대하여는 2015. 1. 16.부터 피고 B의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 506,660원의 각 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

2. 피고 C, D, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 1) 피고 C, E : 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2) 피고 D: 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사주성화

별지