

수원지방법원 여주지원 2017. 9. 19 선고 2015가단2166 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. 대한토지신탁 주식회사

8. H

변론 종결 2017. 9. 5.

판결 선고 2017. 9. 19.

주 문

1. 원고에게, 피고 B는 2,216,360원을, 피고 C는 2,280,981원을, 피고 D는 578,841원을, 피고 E는 593,684원을, 피고 F, G은 공동하여 593,684원을, 피고 H는 1,078,515원을, 피고 대한토지신탁 주식회사는 4,689,016원을 각 지급하라.

2. 원고에게, 2017. 3. 3.부터 이천시 I 전 209㎡의 인도완료일까지 피고 B는 월 64,223원, 피고 C는 월 72,591원, 피고 D는 월 18,421원, 피고 E은 18,894원, 피고 F, G은 공동하여 18,894원, 피고 H는 34,323원의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 70%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고들이 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

별지 1 기재와 같다.

이 유

1. 인정사실

가. J는 1984. 1. 20. 이천시 I 전 209㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. J는 1997년경 그 소유의 이천시 K리(이하 'K리'라고 한다) L, M, N, O 토지를 부지로 하여 별지 2기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고, 1997. 12. 3. 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 그런데 이 사건 건물은 위 나.항 기재 각 토지를 넘어 이 사건 토지까지 침범하여 건축되었고, 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 차지하는 부분은 별지 감정도 (1) 표지 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, 5, 6, 7, ㄱ, ㅅ, ㅈ의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라' 부분 152㎡이다.

라. J는 1999년경 이 사건 건물을 집합건물로 변경하고 건물 내의 각 점포를 분양하였다. 그리고 L, M, N, O 토지에 건물 소유를 위한 대지권을 설정한 다음 점포의 각 수분양자에게 소유권대지권을 지분비율에 따라 이전하여 주었다.

마. 이 사건 토지의 소유권은 2002. 9. 5. 매매를 원인으로 P에게 이전되었고, 이후 Q, R에게 차례로 이전되었으며, 2014. 7. 8. 임의경매를 통해 원고에게 이전되었다.

바. 피고들은 현재 이 사건 건물 내 점포들을 각각 소유하고 있다.

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

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고들은 이 사건 건물의 구분소유자들로서 이 사건 토지 중 위 건물이 차지하고 있는 부분을 무단 점유하고 있다. 따라서 피고들은 원고에게 각각 위 건물 중 자신의 점포 부분을 철거하고, 위 건물 중 각각의 점포가 차지하는 비율에 따라 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득을 반환하여야 한다.

나. 피고들

피고들은 이 사건 토지에 관하여 관습상 법정지상권을 취득할 수 있는 지위에 있으므로, 원고의 피고들에 대한 각 건물철거 및 대지 인도 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 건물철거 청구에 관하여

토지와 건물이 동일인의 소유이었다가 매매 기타의 원인으로 그 소유자가 달라지게 된 경우에는 특히 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 이상 건물소유자는 대지소유자에 대하여 관습상의 법정지상권을 취득하고, 그 건물의 양수인은 원소유자로부터 위 건물을 양도받을 때에 위 법정지상권도 함께 양도받은 자로서 원소유자를 대위하여 토지를 매수한 양수인에게 법정지상권설정등기를 청구할 수 있는 위치에 있음이 명백하므로, 토지양수인이 건물양수인에게 위 건물의 철거 등을 청구함은 신의성실의 원칙상 허용되지 않는다(대법원 1991. 9. 24. 선고 91다21701 판결 등 참조). 그리고 이러한 법리는 집합건물의 경우에도 마찬가지로 적용된다고 보아야 한다.

앞서 본 것과 같이 이 사건 건물 및 그 부지인 이 사건 토지는 모두 J의 소유였다가, 1999년경 이 사건 건물이 집합건물로 변경되고 그 내부 점포들이 분양되면서 건물과 부지의 소유자가 달라지게 되었고, 그 분양과정에서 이 사건 건물을 철거한다는 특약이 없었으므로, 위 각 점포들의 소유자들은 대지소유자에 대하여 관습상의 법정지상권을 취득하였다. 그리고 이들로부터 위 건물의 점포를 전전양수한 피고들은 이 사건 건물을 위한 법정지상권도 함께 양수하였다고 볼 수 있으므로, 양도인들을 대위하여 이 사건 토지의 소유자인 원고를 상대로 법정지상권 설정등기를 청구할 수 있는

지위에 있고, 이에 따라 원고의 피고들에 대한 이 사건 건물 중 각 점포의 철거 청구는 신의성실의 원칙상 허용되지 아니한다고 보아야 한다.

따라서 원고의 피고들에 대한 각 철거 청구를 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득 반환청구에 관하여

1) 부당이득 반환의무 법정지상권자라 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무는 있는 것이고, 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지 소유자의 건물 철거나 대지 인도 청구를 거부할 수 있다 하더라도 그 대지를 점유·사용함으로 인하여 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있다(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다61144 판결 등 참조).

2) 부당이득액 피고들의 각 부당이득금은 별지 3 계산내역과 같다(위 부당이득금은 감정인 S의 감정결과에 따라 계산하였고, 위 감정인은 이 사건 토지를 건물 부지로 보아 임료를 산정하였다. 이에 대해 피고들은 이 사건 토지를 도로로 보아 그 임료를 산정하여야 한다고 주장하나, 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 토지는 1997년경 이 사건 건물이 건축된 이래 현재까지 위 건물의 부지로 사용되어 온 점, ② 이 사건 토지는 그 지목이 전이고, 이 사건 건물이 건축되기 전까지 도로로 사용되었다고 볼만한 사정도 전혀 없는 점 등을 고려하면, 이 사건 토지는 건물 부지로서 평가되는 것이 타당하다고 판단되므로, 피고들의 주장을 받아들이지 아니한다).

따라서 2014. 7. 3.부터 2017. 3. 2.까지의 부당이득금으로 피고 B는 2,216,360원을, 피고 C는 2,280,981원을, 피고 D는 578,841원을, 피고 E는 593,684원을, 피고 F, G은 공동하여 593,684원을, 피고 H는 1,078,515원을 지급하여야 하고, 피고 대한토지신탁 주식회사는 2014. 12. 10.부터 2017. 3. 2.까지의 부당이득금으로 4,689,016원을 지급하여야 한다. 그리고 2017. 3. 3.부터 위 토지의 인도완료일까지 피고 B는 월 64,223원, 피고 C는 월 72,591원, 피고 D는 월 18,421원, 피고 E는 18,894원, 피고 F, G은 공동하여 18,894원, 피고 H는 34,323원의 각 비율로 계산한 부당이득금을 지급하여야 한다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구 중 건물철거 및 대지인도 청구 부분을 기각하고, 부당이득금 반환청구

부분을 인용한다.

판사임성철

별지