

수원지방법원 평택지원 2015. 6. 17 선고 2014가단16611 판결 [건물철거 및 토지인도,
부당이득금반환]

전 문

원 고 주식회사 부동산인사이드

피 고 A

변론 종결 2015. 5. 13.

판결 선고 2015. 6. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게,가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고,나. 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하며,다. 2014. 10. 13.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 554,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 당초 B의 소유였던 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지')와 이 사건 토지 지상에 신축되어 2009. 2. 19. B 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물')에 관하여 각 2009. 4. 2. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편 이 사건 토지에 관하여는 수원지방법원 평택지원 등기와 2007. 7. 4. 접수제38686호로 근저당자 규암농업협동조합, 채무자 B, 채권최고액 5억 6,000만 원으로 된 근저당권 설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 근저당권자 규암농업협동조합이 이 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 C로 부동산임의경매를 신청하였다. 위 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받은 원고는 2014. 10. 13. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지의 임료는 2014. 10. 13. 이후 현재까지 월 554,400원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 태성감정평가사무소에 대한 임료감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 없는 한, 이 사건 건물의 소유자인 피고는 ① 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, ② 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 법률상원인 없이 임료 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입혔다고 할 것이어서 원고에게 이 사건 토지에 관한 매각대금 납부일 이후로서 원고가 구하는 2014. 10. 13.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 554,400원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 법정지상권 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는, 이 사건 건물이 비록 2007. 9. 10. 착공되었으나, 근저당권 설정등기가 마쳐질 당시 근저당권자인 규암농업협동조합이 이 사건 건물의 신축 사실을 알면서도 이를 용인하였으므로, 이 사건 토지에 관하여 민법 제366조에 의한 법정지상권을 취득하였다고 주장한다.

2) 판단

가) 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후 저당권설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 담보권의 실행을 위한 경매절차에서 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물이 소유자를 달리하였을 경우에는, 민법 제366조의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 아니하고(대법원 1995. 12. 11.자 95마1262 결정), 또한 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지 소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다26051 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 토지에 관하여 근저당권자를 규암농업협동조합으로 하는 근저당권 설정등기가 2007. 7. 4. 마쳐진 사실은 앞서본 바와 같고, 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 건물은 그로부터 약 2개월이 경과된 2007. 9. 10.경에야 착공되었을 뿐이므로, 이 사건 토지에 관하여 규암농업협동조합의 근저당권이 설정될 때에 이 사건 토지 위에 이 사건 건물이 존재하지 아니하였던 이상, 설령 피고의 주장과 같이 이 사건 건물의 신축에 대하여 근저당권자인 규암농업협동조합의 동의가 있었다고 하더라도 이 사건 건물의 부지에 대하여 법정지상권이 인정될 여지가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 권리남용 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는, 원고가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 존재한다는 사실을 잘 알고 있었을 뿐만 아니라

이로 인하여 시가보다 현저히 낮은 가격에 이 사건 토지를 낙찰받은 점, 이 사건 건물을 철거할 경우 약 6억 원의 경제적 손실이 발생하여 커다란 사회경제적 손실이 초래되는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 건물의 철거를 구하는 것은 오직 피고에게 손해를 입히려 하는 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다는 취지로 주장한다.

2) 판단

살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2004다44285 판결 등 참조). 그런데 원고는 적법한 부동산경매절차를 통해서 이 사건 토지를 매수하여 그 소유자로서의 권리를 행사하는 것이고, 피고가 주장하는 사정들만으로는 원고의 이 사건 권리행사의 목적이 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 것으로서 원고에게는 아무런 이익이 없다거나 객관적으로 사회질서에 위반된다고 할 수도 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 박상인

목 록

1. 토지: 평택시 D 대 187㎡, E 대 407㎡
2. 건물: 위 각 토지 지상 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구주택) 1층 13㎡, 2, 3, 4층 각 152.46㎡ (끝).