

의정부지방법원 2015. 6. 5 선고 2014나15690 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

의정부지방법원 2015. 6. 5 선고 2014나15690 판결

의정부지방법원 고양지원 2014. 11. 12 선고 2013가단40523 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 지지알엔아이

피고, 항소인A

변론종결 2015. 5. 8.

판결 선고 2015. 6. 5.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2014. 11. 12. 선고 2013가단40523 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 별지 1. 기재 부동산을 철거하고,

나. 별지 2. 기재 부동산을 인도하며,

다. 피고는 원고에게 8,491,500원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 2014. 3. 27.부터 별지 2. 기재 부동산을 인도할 때까지 월 1,415,250원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 2. 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여, 2009. 9. 28. ① 2009. 8. 14. 매매를 원인으로 하고 D를 소유자로 하는 소유권이전등기, ② 채권최고액 650,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 서서울농업협동조합인 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)와 ③ 목적 견고한 건물 및 수목의 소유, 범위 토지의 전부, 존속기간 2009. 9. 28.부터 만 30년, 지상권자 서서울농업협동조합(이하 '서서울농협'이라고 한다)인 지상권설정등기가 각 마쳐졌다.

나. 피고는 2011. 4. 26. 이 사건 토지에 관하여 2011. 3. 24. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

한편 피고는 이 사건 토지 위에 별지 1. 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 건축하기 위하여 2010. 6. 10. 자신을 건축주로 하는 건축허가를 받고, 2010. 6. 14. 착공하여 2011. 10. 20. 사용승인을 마친 이래로 이 사건 건물을 소유·점유하고 있다.

다. 이후 이 사건 근저당권에 기초하여 이 사건 토지에 관한 임의경매가 실시되었고, 이를 낙찰 받은 원고는 2013. 10. 24. 같은 등기소 제150912호로 2013. 10. 24. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 건물 철거 및 토지 인도청구에 대한 판단

가. 원고가 이 사건 토지의 소유자인 사실과 이 사건 토지 위에 피고 소유의 이 사건 건물이 있는 사실은 위 인정사실에서 인정한 바와 같다.

그러므로 피고는 자신 소유의 이 사건 건물로 인하여 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 이상 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는 이 사건 토지에 관한 근저당권자 겸 지상권자였던 서서울농협의 동의를 얻어 이 사건 건물을 신축하였으므로 이 사건 건물의 소유를 위한 법정지상권이 성립되었다고 항변한다. 살피건대 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에 인정되는 법정지상권은 저당권설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 소유자가 다르게 된 경우에 한하여 인정되는 것인데, 위 인정사실에서 살핀 바와 같이 이 사건 근저당권이 설정된 2009. 9. 28.에는 이 사건 토지 위에 아직 이 사건 건물이 건축되지 아니하였고, 그로부터 8개월이 지난 2010. 6. 14.에야 비로소 이 사건 건물에 관한 신축공사가 착공되었으므로, 피고의 위 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

또한 피고는, 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 소유를 위한 법정지상권이 성립되지 않는다고 하더라도 서서울농협의 동의로 인하여 이 사건 건물이 존속하는 한 상당한 기간 임대차계약이 성립된 것으로 볼 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 없다고 주장하므로 살피건대, 특별한 사정이 없는 이상 저당권자 겸 지상권자가 토지사용을 허가하였다고 하여 해당 토지에 건축을 목적으로 한 임대차계약이 성립되었다고 보기 어려울 뿐만 아니라 설령 그러한 임대차계약이 성립하였다고 하더라도 이는 서서울농협과 피고 사이의 채권적 관계에 불과하여 이를 이유로 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 대항할 수는 없다. 따라서 피고의 위

주장은 이유 없다.

3. 부당이득금 반환 청구에 대한 판단

가. 제1심 감정인 E의 감정 결과에 따르면, 2013. 9. 27.부터 2014. 3. 26.까지 이 사건 토지에 관한 차임은 월 1,415,250원인 사실이 인정되고, 그 이후에도 이와 같은 액수일 것으로 추인되며, 피고가 아무런 권원 없이 원고 소유의 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 건물을 소유하여 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 사실은 위에서 살핀 바와 같으므로, 피고는 원고에게 원고가 소유권을 취득한 2013. 10. 24.부터 2014. 3. 26.까지의 차임 상당 부당이득금 7,213,209원(= 7,076,250원¹⁾ + 136,959원²⁾)과 이에 대하여 2014. 9. 22.자 청구취지 변경신청서가 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 분명한 2014. 9. 26.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 제1심 판결 선고일인 2014. 11. 12.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게 2014. 3. 27.부터 이 사건 토지를 인도할 때까지 월 1,415,250원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

한편 원고는 피고에 대하여 2013. 9. 27.부터 2013. 10. 23.까지 발생한 차임 상당의 부당이득반환도 청구하고 있으나, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날인 2013. 10. 24.부터 부당이득의 반환을 청구할 수 있으므로, 이 부분 원고의 청구는 이유 없다

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사임범석

판사유경진

판사강완수

별지

1) 7,076,250원= 월 1,415,250원×5개월

2) 136,959원= 월 1,415,250원×3/31일 (원 미만 버림)