

의정부지방법원 2021. 8. 26 선고 2019가단135864 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 맑은샘

담당변호사 김성은

피 고 1. B

피고(탈퇴) 2. C의 파산관재인 변호사 D

피 고 3. E

피고 1, 3의 소송대리인 변호사 박성민

피고 1, 3의 소송복대리인 변호사 육근형

피고인수참가인 C

변 론 종 결 2021. 7. 15.

판 결 선 고 2021. 8. 26.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 별지1 ‘부동산 목록’ 제1항 내지 제3항 기재 각 토지 중 별지2 도면 표시 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31, 32, 60, 58, 57, 56, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 245㎡, 별지2 도면 표시 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 62, 61, 53, 54, 55, 58, 60, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 공작물 147㎡, 별지2 도면 표시 40, 41, 42, 43,

44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 61, 62, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 공작물 50㎡, 별지2 도면 표시 63, 64, 65, 70, 68, 69, 63의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 50㎡를 각 철거하고, 위 ‘ㄴ’ 부분 245㎡, ‘ㄷ’ 부분 147㎡, ‘ㄱ’ 부분 50㎡, ‘ㄴ’ 부분 50㎡의 각 해당 토지를 인도하고, 27,846,875원 및 2020. 8. 9.부터 위 각 토지 인도 완료일까지 월 2,391,666원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,

나. 피고인수참가인 C은 별지1 ‘부동산 목록’ 제4항 및 제5항 기재 각 토지 중 별지2 도면 표시 56, 57, 58, 59, 8, 9, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 공작물 58㎡, 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 59, 58, 55, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 공작물 24㎡를 각 철거하고, 위 ‘ㄱ’ 부분 58㎡, ‘ㄷ’ 부분 24㎡의 각 해당 토지를 인도하고, 4,009,950원 및 2020. 8. 9.부터 위 각 토지 인도 완료일까지 월 344,400원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,

다. 피고 E은 별지1 ‘부동산 목록’ 제1항 내지 제3항 기재 각 토지 중 별지2 도면 표시 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31, 32, 60, 58, 57, 56, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 245㎡, 별지2 도면 표시 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 62, 61, 53, 54, 55, 58, 60, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 공작물 147㎡, 별지2 도면 표시 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 61, 62, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 공작물 50㎡, 별지2 도면 표시 63, 64, 65, 70, 68, 69, 63의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 50㎡에서 각 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 별지1 ‘부동산 목록’ 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 하고, 개별적으로는 순번에 따라 ‘이 사건 제1토지’등으로 표기한다) 및 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물은 피고인수참가인(이하 ‘피고’라고만 한다) C의 소유였는데, 위 각 토지 및 건물에는 모두 의정부지방법원 동두천등기소 2016. 5. 9. 접수 제6697호로 채권최고액 180,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 F으로 정한 근저당권설정등기와 의정부지방법원 동두천등기소 2017. 4. 27. 접수 제5606호로 채권최고액 240,000,000원, 채무자 피고 B, 피고 C, 근저당권자 G으로 정한 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다(위 각 토지 및 건물의 일부에 개별적으로 설정된 근저당권은 생략).

나. 이 사건 토지 및 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물 전부에 대하여 경매신청이 이루어져 의정부지방법원 H, I, J(중복)호로 부동산 임의경매사건(이하 ‘관련 경매사건’이라 한다)이 진행되었는데, 그 과정에서 부동산 현황조사 결과 이 사건 토지 지상에 현존하는 건물의 현황과 등기부상의 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물의 동일성 여부가 불분명하다는 결과가 나왔고, 그 후 법원의 사실조회에 감정인인 K감정평가사무소 L이 ‘본건 부동산 조사 시 소유자 측 2명이 입회하여 조사한바 물건이 의뢰목록과 구조, 면적이 상이하여 소유자 측에 증개축에 관하여 문의하였고, 기존건물은 1958년 건물로 멸실되고 별개의 건물을 신축 사용한 것으로 소유자 측의 답변을 받아 기존 건물은 멸실로 감정서에 표기하고 별개의 물건으로 평가하였다’는 취지의 회신을 하였다.

다. 그 후 관련 경매사건에서 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물에 대한 경매신청은 취하되었고, 이 사건 토지에 대하여만 경매절차가 진행되어 원고가 2019. 5. 24. 매각허가결정을 받은 다음 매수대금을 완납하여 2019. 8. 8. 이 사건 토지를 취득하였다.

라. 이 사건 토지 및 인접 토지 지상에는 별지2 ‘도면’과 같이 공작물이 현존하고 있는데, 별지2 도면 표시 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31, 32, 60, 58, 57, 56, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 245㎡(이하 “‘ㄴ’ 부분 공작물”이라고만 한다), 별지2 도면 표시 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 62, 61, 53, 54, 55, 58, 60, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 공작물 147㎡(이하 “‘ㄹ’ 부분 공작물”이라고만 한다), 별지2 도면 표시 40, 41, 42, 43, 44,

45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 61, 62, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 공작물 50㎡(이하 “ㄱ’ 부분 공작물”이라고만 한다), 별지2 도면 표시 63, 64, 65, 70, 68, 69, 63의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 공작물 50㎡(이하 “ㄴ’ 부분 공작물”이라고만 한다)은 피고 B의 소유로서 이 사건 제1, 2, 3토지 지상에 존재하고 있고, 별지2 도면 표시 56, 57, 58, 59, 8, 9, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 공작물 58㎡(이하 “ㄷ’ 부분 공작물”이라고만 한다), 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 59, 58, 55, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 공작물 24㎡(이하 “ㄹ’ 부분 공작물”이라고만 하고, 총칭하여 ‘이 사건 공작물’이라 한다)은 피고 C의 소유로서 이 사건 제4, 5토지 지상에 존재하고 있으며, 피고 E은 ‘ㄴ’ 부분 공작물, ‘ㄹ’ 부분 공작물, ‘ㄱ’ 부분 공작물 및 ‘ㄴ’ 부분 공작물을 점유하면서 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 동두천연천지사에 대한 각 감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

- 1) 앞서 인정한 사실에 의하면 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 특별한 사정이 없는 한 그 지상 건물(공작물)의 소유자인 피고 B, 피고 C을 상대로 공작물의 철거, 부지 인도 및 인도시까지 토지의 점유, 사용으로 인한 부당이득반환을 구할 수 있고, 점유자인 피고 E을 상대로는 퇴거를 구할 수 있다.
- 2) 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 토지의 점유, 사용으로 인한 부당이득은 특별한 사정이 없는 한 그 임료 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정축탁 결과에 의하면 이 사건 토지의 2019. 8. 9.부터 2020. 8. 8.까지의 연간 임료는 ㎡당 44,555원²⁾ 이고, 2020. 8. 9.부터 2020. 9. 3.까지의 연간 임료는 ㎡당 45,920원³⁾ 이며, 그 후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.
- 3) 그런데 피고 B은 ‘ㄴ’ 부분 공작물, ‘ㄹ’ 부분 공작물, ‘ㄱ’ 부분 공작물 및 ‘ㄴ’ 부분 공작물을 각 소유하면서 그 부지인 이 사건 제1, 2, 3토지 전부를 점유, 사용하고 있다고 봄이 상당하므로(건물이 직접적으로 현존하지 않는 부분도 부지로 사용되고 있다고 보아야 한다), 부당이득의 범위는 이 사건 제1, 2, 3토지 합계 625㎡(= 287㎡ + 157㎡ + 181㎡)의 임료 상당액이 되고, 피고 C은 ‘ㄷ’ 부분

공작물 및 'ㄷ' 부분 공작물을 각 소유하면서 그 부지인 이 사건 제4, 5토지 전부를 점유, 사용하고 있으므로, 부당이득의 범위는 이 사건 제4, 5토지 합계 90㎡ (= 60㎡ + 30㎡)의 임료 상당액이 된다.

4) 앞서 본 사실에 기초하여 피고들이 반환하여야 하는 부당이득액을 계산하면, ① 피고 B의 경우 2019. 8. 9.부터 2020. 8. 8.까지의 임료 상당액으로 27,846,875원 (= 연간 임료 44,555원 × 면적 625㎡), 2020. 8. 9.부터의 임료 상당액으로 월 2,391,666원 (= 연간 임료 45,920원 × 면적 625㎡ ÷ 12개월, 원 미만 버림. 이하 같다)의 비율로 계산한 금액이 되고, ② 피고 C의 경우 2019. 8. 9.부터 2020. 8. 8.까지의 임료 상당액으로 4,009,950원 (= 연간 임료 44,555원 × 면적 90㎡), 2020. 8. 9.부터의 임료 상당액으로 월 344,400원 (= 연간 임료 45,920원 × 면적 625㎡ ÷ 12개월)의 비율로 계산한 금액이 된다.

나. 피고들의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고들은, 이 사건 토지와 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물은 모두 피고 B의 소유였는데, 이 사건 토지에 대하여만 경매가 이루어져 소유자가 원고로 변경된 결과 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속하게 된 것이므로 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물에 대하여는 법정지상권이 성립하고, 원고는 피고들을 상대로 그 철거, 부지인도, 부당이득반환 또는 퇴거를 구할 수 없다고 항변하므로 살피건대, ① 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 토지와 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물을 공동담보로 하는 근저당권이 설정되어 있었으나, 경매 진행 중 이 사건 토지 지상 건물의 현황과 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물의 공부상 기재가 상이하다는 이유로 위 각 건물에 관하여는 경매신청이 취하된 결과 이 사건 토지만이 경매목적물로 남은 점, ② 이에 비추어 보면 이 사건 공작물과 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물은 동일성이 인정되는 건물로 볼 수 없는 점, ③ 그렇다면 이 사건 토지와 이 사건 제1토지 지상 건물, 이 사건 제4토지 지상 건물에 관하여 공동근저당권을 설정한 채권자는 토지 및 그 지상 건물에 공동근저당권을 설정하여 토지 및 건물 각각의 교환가치 전부를 담보로 취득할 목적으로 공동근저당권을 설정한 것이나, 이 사건 공작물의 동일성이 인정되지 않은 결과 이 사건 공작물의 교환가치는 담보로 취득하지 못하게 된 것이고, 이 경우 이 사건 공작물에 대하여

법정지상권이 인정된다고 보는 경우 담보를 취득한 공동근저당권자에게는 불측의 손해가 발생하게 되는 점에 비추어 보면, 피고들이 주장하는 사정 및 피고 C이 제출한 증거들만으로는 이 사건 공작물에 대한 법정지상권이 성립한다고 볼 수 없다. 피고들의 항변은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

- 1) 피고 B은 ‘ㄴ’ 부분 공작물, ‘ㄹ’ 부분 공작물, ‘ㄷ’ 부분 공작물 및 ‘ㅂ’ 부분 공작물을, 피고 C은 ‘ㄱ’ 부분 공작물 및 ‘ㄷ’ 부분 공작물을 각 철거하고, 각 그 부지를 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 원고가 이 사건 토지를 취득한 다음 날인 2019. 8. 9.부터 위 토지의 인도 완료일까지의 점유, 사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있고, 피고 E은 자신이 점유하는 ‘ㄴ’ 부분 공작물, ‘ㄹ’ 부분 공작물, ‘ㄷ’ 부분 공작물 및 ‘ㅂ’ 부분 공작물에서 퇴거할 의무가 있다.
- 2) 원고에게 반환하여야 하는 부당이득의 범위는 피고 B이 27,846,875원 및 2020. 8. 9.부터 위 각 토지 인도 완료일까지 월 2,391,666원의 비율로 계산한 돈, 피고 C이 4,009,950원 및 2020. 8. 9.부터 위 각 토지 인도 완료일까지 월 344,400원의 비율로 계산한 돈이다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 전부 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지충현

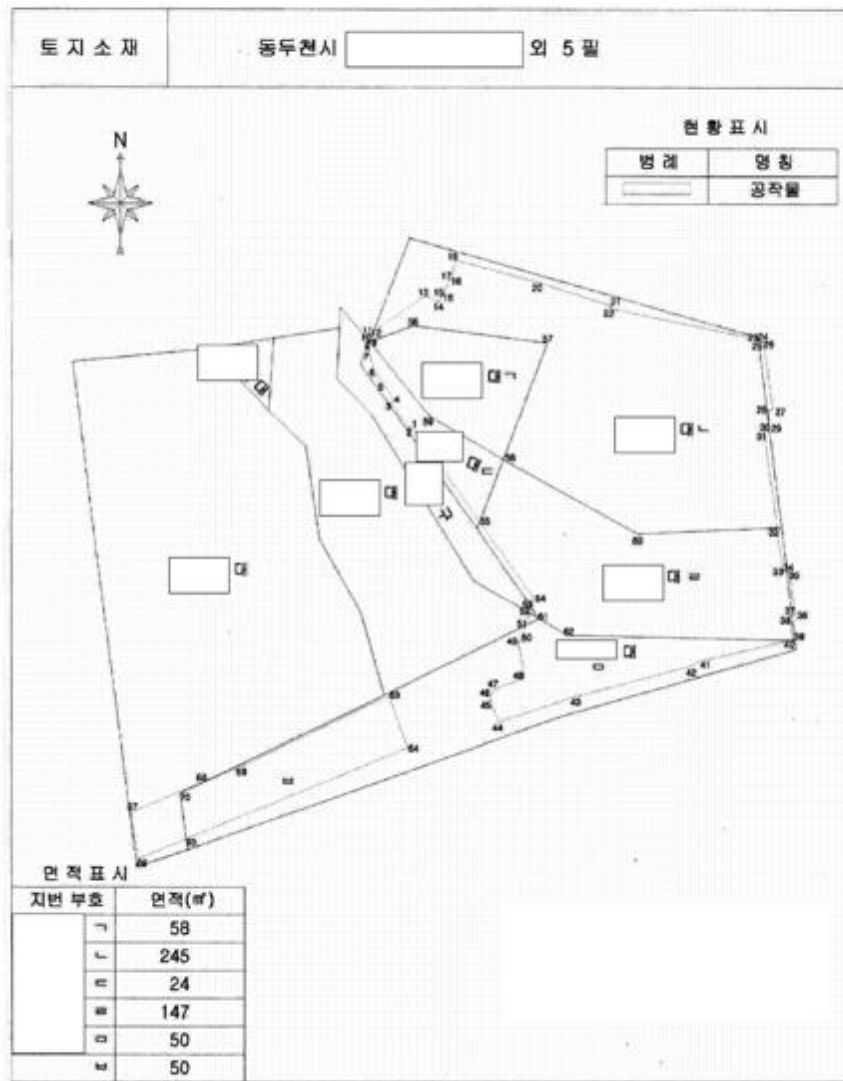
별지1

부동산 목록

1. 경기 동두천시 N 대 287㎡
2. 경기 동두천시 O 대 157㎡
3. 경기 동두천시 P 대 181㎡
4. 경기 동두천시 Q 대 60㎡
5. 경기 동두천시 R 대 30㎡

별지2

도면



1) 원고의 2021. 2. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 피고 C이 2020. 8. 9.부터 토지 인도 완료일까지 월 344,402원의 비율로 계산한 돈을 지급할 것을 구한다고 기재되어 있으나, 3면의 연간 임대료 계산에서 해당 토지의 연간 실질임료를 '24,062,080원'에 면적 비율을 적용하여 계산하여야 한다고 주장하면서도 마지막 행에서 '24,062,280원'을 기준으로 계산한 결과 연간 임대료가 '4,132,834원'이라고 기재되었고, 이를 12개월로 나눈 금액이 344,402원(원 미만 버림)인 점, '24,062,080원'을 기준으로 계산하면 연간 임대료는 4,132,800원, 이를 12개월로 나눈 금액은 344,400원이 되는 점을 종합하여 보면 이는 '344,400원'의 오기임이 명백하다.

2) 감정인 M는 이 법원의 한국국토정보공사 동두천연천지사에 대한 2020. 7. 30.자 회신 중 감정도 'ㄱ' 부분 524㎡의 연간 실질임료를 23,346,820원, 'ㄴ' 부분 50㎡의 연간 실질임료를 2,227,750원으로 계산하였는데, 이를 ㎡당 임료로 환산하면 모두 44,555원이 된다.

3) 감정인 M는 위 감정도 'ㄱ' 부분 524㎡의 연간 실질임료를 24,062,080원, 'ㄴ' 부분 50㎡의 연간 실질임료를 2,296,000원으로 계산하였는데, 이를 ㎡당 임료로 환산하면 모두 45,920원이 된다.