

전주지방법원 2014. 8. 21 선고 2013나12368 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대법원 2015. 2. 12 선고 2014다62251 판결

전주지방법원 2014. 8. 21 선고 2013나12368 판결

전주지방법원 2013. 11. 13 선고 2011가단36208 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2014. 7. 3.

판결 선고 2014. 8. 21.

제1심판결 전주지방법원 2013. 11. 13. 선고 2011가단36208 판결

주문

1. 제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나)부분 150.8㎡, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9㎡에 위치한 별지 목록 기재 건물 부분을 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나)부분 150.8m², 같은 도면 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9m²에 위치한 별지 목록 기재 건물 부분을 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하며, 6,502,584원 및 이에 대하여 제1심 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원 및 제1심 판결 선고일 다음날부터 위 각 토지 부분에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 268,117원의 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.

2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. E는 1999. 8. 13. 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다), 전주시 완산구 F 대 264.5m²(이하 'F 토지'라고 한다), G 대 1209.9m²(이하 'G 토지'라고 한다)에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를, 2010. 6. 3. H 대 17m²(이하 'H 토지'라고 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. 이 사건 토지에는 E의 주식회사 전일상호신용금고에 대한 채무를 담보하기 위하여 전주지방법원 완산등기소 2000. 5. 4. 접수 제17432호, 같은 날 접수 제17433호로 채무자 E, M, 근저당권자 주식회사 전일상호신용금고, 채권최고액 3,000,000,000원, 420,000,000원의 각 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)가 마쳐져 있었다.

다. 원고와 I는 2011. 6. 21. 이 사건 토지 중 원고 2/3지분, I 1/3지분에 관하여 공매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤고, 이어서 I는 같은 날 원고에게 그 소유의 1/3지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었으며, 이 사건 근저당권설정등기는 위 공매를 원인으로 하여 모두 말소되었다.

라. 한편 이 사건 토지, F, G, H 토지 지상에는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 있는데1), 이 사건 건물은 1972. 4. 24.경부터 중소기업은행의 소유이다가, 2005. 6. 23. E, J에게 순차적으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, J은 2009. 3. 11. 피고에게 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재와 영상, 제1심 감정인 K의 측량감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지의 일부를 점유하고 있으므로, 피고가 적법한 점유권원이 있음을 주장·입증하지 못하는 한, 이 사건 토지의 소유권에 기초하여 방해의 배제를 구하는 원고에게, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나)부분 150.8m², 같은 도면 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9m²에 위치한 이 사건 건물 부분을 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, E가 이 사건 토지와 이 사건 건물의 소유자였는데, J이 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였고, 그 후 피고가 J으로부터 이 사건 건물을 매수하여 소유권이전등기를 마쳐 J을 대위하여 지상권설정등기 및 이전등기절차의 이행을 구할 지위에 있으므로, 관습상 법정지상권의 부담을 용인하여야 할 원고가 피고에 대하여 철거 및 인도를 구하는 것은 신의칙에 반한다는 취지로 항변한다.

살피건대, 토지와 그 지상 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 토지 또는 건물이 강제경매, 공매,

매매 등의 원인으로 양자의 소유자가 달라진 때에는 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없으면 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 되지만(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다16631판결 등 참조), 강제경매 등의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매, 공매를 위한 압류나 그 압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이 설정되어 있다가 그 후 강제경매 등으로 인해 그 저당권이 소멸하는 경우에는, 그 저당권 설정 이후의 특정 시점을 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하게 되면, 저당권자로서는 저당권 설정 당시를 기준으로 그 토지나 지상 건물의 담보가치를 평가하였음에도 저당권 설정 이후에 토지나 그 지상 건물의 소유자가 변경되었다는 외부의 우연한 사정으로 인하여 자신이 당초에 파악하고 있던 것보다 부당하게 높아지거나 떨어진 가치를 가진 담보를 취득하게 되는 예상하지 못한 이익을 얻거나 손해를 입게 되므로, 그 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다(대법원 2013.4.11. 선고 2009다62059 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 토지에 관하여 공매 절차 이전인 2000. 5. 4. 주식회사 전일상호신용금고 명의의 근저당권이 설정되어 있었으므로, J에 대한 관습상의 법정지상권 성립 여부는 2000. 5. 4.을 기준으로 하여 이 사건 토지 및 이 사건 건물이 동일인에게 속하였는지 살펴야 하는데, 2000. 5. 4. 이 사건 토지의 소유자는 E이고, 이 사건 건물의 소유자는 중소기업은행이며, 주식회사 전일상호신용금고 근저당권설정등기가 이 사건 토지에 대한 공매를 원인으로 모두 말소되었으므로, 근저당권설정 당시인 2000. 5. 4.에는 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하지 않아 J이 2005. 6. 23. 이 사건 건물을 취득하면서 이 사건 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 볼 수 없다. 따라서 J이 관습상의 법정지상권을 취득하였음을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 부당이득반환청구권의 발생

피고가 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지 중 위 (가), (나)부분 150.8m², (다)부분

19.9m²를 점유함으로써 그 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 말미암아 원고에게 같은 액수만큼의 손해를 끼치고 있으므로, 피고는 원고에게, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2011. 6.

21.부터 위 각 토지 부분에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의 범위

타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없으면 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 말미암아 타인에게 같은 액수만큼의 손해를 끼치고 있다고 보아야 할 것인바(대법원 1962. 5. 31. 선고 62다80 판결 참조), 제1심 감정인 L의 임료감정 결과에 의하면 위 각 토지 부분에 관한 2011. 6. 21.부터 2012. 6. 20.까지의 차임은 월 273,765원이고, 2012. 6. 21.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2013. 3. 31.까지의 차임이 월 268,117원인 사실을 인정할 수 있으며, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고가 원고에게 반환해야 할 부당이득의 액수는 2011. 6. 21.부터 2013. 6. 20.까지 합계 6,502,584원 $\{=(273,765\text{원} \times 12\text{개월}) + (268,117\text{원} \times 12\text{개월})\}$ 이고, 2013. 6. 21.부터 위 각 토지 부분에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지는 월 268,117원이 된다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 6,502,584원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 제1심 판결 선고일 다음 날인 2013. 11. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2013. 6. 21.부터 위 각 토지 부분에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 268,117원의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소하고, 피고에게 건물의 철거 및 토지 인도를 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재남

판사정종건

판사박세진

별지

1) 이 사건 토지는 F, G, H 각 토지와 지적 경계를 이루며 연접하여 있고, 이 사건 건물은 이 사건 토지를 포함한 위 각 토지 4필지에 걸쳐 존재하고 있는데, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나)부분 150.8㎡에는 이 사건 건물의 1층과 2층 일부가, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9㎡에는 이 사건 건물의 계단 및 복도가 각 위치하고 있다.