

대전지방법원 서산지원 2019. 12. 10 선고 2018가단3252 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(선정당사자)A

피고1. B

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 박종민

변론 종결 2019. 10. 15.

판결 선고 2019. 12. 10.

주 문

1. 피고 B은 원고(선정당사자) 및 선정자에게

가. 당진시 D 임야 596m² 지상의 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내㉠
부분 건물을 철거하여 위 토지를 인도하고

나. 각 1,948,920원과 2018. 11. 12.부터 이 사건 임야의 인도완료일 또는 원고(선정당사자) 및
선정자의 이 사건 임야에 관한 소유권상실일까지 월 각 487,230원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 주식회사 C은 위 가항 기재 부동산 지상의 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로
연결한 선내 부분 건물에서 퇴거하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

아래 사실들은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재와 감정인 E의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고 및 선정자는 이 사건 임야에 관한 주식회사 F의 담보권실행경매신청에 의하여 2017. 1. 11. 개시되어 대전지방법원 서산지원 G로 진행된 임의경매절차에서 2018. 7. 11. 위 임야를 각 1/2 지분씩 매수하였고, 2018. 7. 16. 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 임야 지상에는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 건물 중 2층 골조공사 등이 시공된 상태이다(이하 '이 사건 건물'이라 한다).

다. 피고 B은 이 사건 임야의 전 소유자이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)은 건축주와 공사도급계약을 체결하고 위 나항 기재 건물의 공사를 진행하였던 법인이다.

라. 이 사건 임야의 2018. 7. 11.부터 2019. 7. 10.까지 연 실질임료는 11,693,520원이고 월 실질임료는 974,460원이다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

앞의 기초사실 및 그 근거된 증거들에 의하면 원고들이 2018. 7. 11. 소유권을 취득한 이 사건 임야 지상의 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분에 피고 B이 사건 건물을 소유하여 원고들의 이 사건 임야에 대한 소유권을 방해하고 있으므로 피고 B은 위 건물을 철거할 의무가 있다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 건물은 이 사건 임야에 대한 법정지상권이 성립하여 이를 철거할

의무가 없다는 취지로 주장하나, 앞의 증거들과 갑 제4호증의 기재에 의하면 이 사건 임야에는 이 사건 건물이 축조되기 전인 2012. 4. 27. 나대지 상태에서 채권자 주식회사 F이 채권최고액 12,000,000원과 810,000,000원의 근저당권과 이 사건 임야의 전부를 목적으로 하는 지상권을 각각 설정한 사실을 인정할 수 있고, 이와 같이 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후 그 지상에 건물이 건축되었다가 담보권의 실행을 위한 경매절차에서 경매로 인하여 그 토지와 지상건물이 소유자를 달리 하였을 경우에는 민법 제366조의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습법상의 법정지상권도 인정되지 아니한다.

그러므로 이 사건 임야의 나대지 상태에서 설정된 주식회사 F의 근저당권의 담보실행경매절차에서 위 임야의 소유권을 취득한 원고(선정당사자) 및 선정자들에 대하여 피고들은 법정지상권이나 관습법상의 법정지상권의 성립을 주장할 수 없다.

더 나아가 앞의 사실들에 의하면 피고 B은 이 사건 임야의 지상에 위와 같이 이 사건 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 임야 전부에 관하여 임료 상당의 부당이득을 얻고 동시에 원고(선정당사자) 및 선정자에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이고, 이 사건 임야의 월 임료 상당액은 앞서 본바와 같이 월 974,460원이므로 이를 원고(선정당사자) 및 선정자의 각 해당 공유지분인 1/2에 따라 배분하면 월 487,230원($= 974,460원 \div 2$)이 된다.

따라서 피고 B은 이 사건 임야 지상의 이 사건 건물을 철거하여 위 임야를 원고(선정당사자) 및 선정자에게 인도하고, 원고(선정당사자)가 구하는 바에 따라 원고(선정당사자) 및 선정자에게 그 소유권취득 다음날인 2018. 7. 12.부터 2018. 11. 11.까지 4개월 동안의 차임 상당의 부당이득으로 각 1,948,920원($= 487,230원 \times 4월$)과 2018. 11. 12.부터 이 사건 임야의 인도완료일 또는 원고(선정당사자) 및 선정자의 이 사건 임야에 관한 소유권상실일까지 매월 각 487,230원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

앞의 증거들에 의하면 피고 회사는 이 사건 건물을 점유하여 원고(선정당사자) 및 선정자의 이 사건 임야의 소유권을 방해하고 있다고 할 것이다.

이에 대하여 피고 회사는 이 사건 건물에 관한 공사대금채권을 가진 유치권자이므로

원고(선정당사자)의 청구에 응할 이유가 없다고 주장하나, 피고 회사가 이 사건 건물을 유치할 권리가 있다고 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고 회사는 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고(선정당사자)의 이 사건 청구는 전부 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사안동철

별지