

대전지방법원 서산지원 2015. 10. 14 선고 2014가단8815 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 9. 23.

판결 선고 2015. 10. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 충남 태안군 C 양어장 995㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 136㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 소매점과 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L)부분 30㎡ 지상 판넬조판넬지붕 단층 소매점을 각 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 3,889,970원과 2015. 5. 1.부터 가.항 기재 토지 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 215,380원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 충남 태안군 C 양어장 995㎡(이하 '이 사건 토지')에 관하여 다음과 같은 등기를 마쳤다.

1) 대전지방법원 태안등기소 2003. 6. 5. 접수 제11358호 소유권이전등기

2) 같은 등기소 2004. 7. 26. 접수 제19113호 근저당권설정등기

채권최고액 260,000,000원, 근저당권자 주식회사 서일상호저축은행

(이하 '이 사건 제1근저당권설정등기')

3) 같은 등기소 2005. 12. 28. 접수 제29338호 지상권설정등기

지상권자 주식회사 서일상호저축은행

(이하 '이 사건 지상권설정등기')

나. 피고는 2006. 4.경 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내

(ㄱ)부분 136㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 소매점과 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을

차례로 연결한 선내 (L)부분 30㎡ 지상 판넬조 판넬지붕 단층소매점(이하 두 건물 모두 지칭하여 '이 사건 건물')을 미등기·미등록 상태로 신축하였다.

다. 이후 피고는 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 태안등기소 2007. 4. 13. 접수제7428호로 근저당권설정등기(채권최고액 160,000,000원, 근저당권자 주식회사 서일상호저축은행, 이하 '이 사건 제2근저당권설정등기') 및 2009. 8. 17. 접수 제15141호로 근저당권설정등기(채권최고액 500,000,000, 근저당권자 주식회사 서일상호저축은행, 이하 '이 사건 제3근저당권설정등기')를 마쳤다.

라. 주식회사 금맥종합건설은 피고에 대한 채권자로서 2007. 10. 30. 의정부지방법원고양지원에서

이 사건 토지에 대하여 가압류 결정(2007카합1777)을 받아 대전지방법원태안등기소 2007. 11. 1. 접수 제19690호로 가압류등기를 마친 다음, 2009. 5. 14. 대전지방법원 서산지원 D로 강제경매개시결정(가압류의 본압류로의 이행)을 받았고, 2010. 3. 5. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 이 사건 각 근저당권설정등기와 이 사건지상권설정등기가 각 말소되었다. 위 경매로 피고의 아들 E은 2010. 3. 8. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, 원고는 이 사건 토지에 관하여 임의경매로 인한 매각을 원인으로 대전지방법원 태안등기소 2013. 10. 10. 접수 제19145호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 건물을 소유함으로써 원고 소유의 이 사건 토지를 점유·사용하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. 항변의 요지

피고는 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무를 모두 변제한 다음 이 사건 건물을 신축하였는바, 제1근저당권설정등기가 말소되지 않았더라도 채무를 전부 변제함으로써 사실상 효력이 상실되었고, 이 사건 건물은 제2근저당권설정등기가 마쳐지기전에 지어졌으므로 이후 이 사건 토지가 E에게 경락됨으로써 피고는 관습상 법정지상권을 취득하였다. 따라서 피고는 이 사건 건물을 철거할 의무가 없다.

나. 쟁점

강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이 설정되어 있다가 그 후 강제경매로 인해 그 저당권이 소멸하는 경우에는, 그 저당권 설정 이후의 특정 시점을 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에

속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립여부를 판단하게 되면, 저당권자로서는 저당권 설정 당시를 기준으로 그 토지나 지상건물의 담보가치를 평가하였음에도 저당권 설정 이후에 토지나 그 지상 건물의 소유자가 변경되었다는 외부의 우연한 사정으로 인하여 자신이 당초에 파악하고 있던 것보다부당하게 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 등 참조). 결국 이 사건의 쟁점은 이 사건건물이 이 사건 토지에 관한 유효한 근저당권설정등기보다 전에 건축된 것으로 볼 수있는지 여부이다.

다. 판단

앞서 본 인정사실과 갑 제1호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 웰컴저축은행의 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득하지 못하였다고 봄이 타당하다. 피고의 항변을 받아들이지 않는다.

① 주식회사 서일상호저축은행은 이 사건 제1, 2근저당권설정등기에 기하여 배당절차에 참여함으로써 피고에 대한 채권추심을 완료하였다.

② 피고는 만기일이 2011. 3. 13.로 동일한 2007. 3. 13.자 2억 원, 2007. 4. 13.자 1억 원, 2009. 8. 17.자 8,000만 원 및 2009. 9. 8.자 2,000만 원 합계 4억 원을 담보하기 위해 제3근저당권설정등기를 마친 것이고, 제1근저당권설정등기의 피담보채무는 이미 변제되어 그 효력이 상실된 것으로서 유용하지 않기로 했던 것이 피고와 주식회사서일상호저축은행의 의사였다고 주장한다. 그러나 피고의 주장에 의하면, 주식회사 서일상호저축은행은 담보 없이 2007. 3. 13.자 2억 원을 피고에게 대출해 주었다는 것으로 풀이되므로 피고의 주장을 그대로 받아들일 수 없다. 이 사건 제1근저당권설정등기에 의해 담보되었던 채권이 2007. 1. 25. 모두 변제되었는데, 주식회사 서일상호저축은행이 그로부터 1개월 남짓 지난 2007. 3. 13. 피고에 게 다시 2억 원을 대출하였으므로 당시 말소되지 않은 제1근저당권설정등기를 유용하는 것으로 인식하였다고 보는 것이 증거들에 의해 추단할 수 있는 당사자의 의사에 더가깝다고 해석된다(채권최고액도 이에 맞게

260,000,000원이다). 피고는 제1근저당권설정등기를 마치고 2억 원을 빌린 후 2005. 11. 21. 모두 갚은 다음 다시 2005. 12. 1.과 2005. 12. 19. 각 1억 원 합계 2억 원을 빌렸는데, 이때에도 제1근저당권설정등기가 유용된 것으로 풀이된다. 또한, 주식회사 서일상호저축은행이 2007. 4. 13. 피고에게 1억 원을 대출하면서 이 사건 제2근저당권설정등기를 마쳤는바, 채권최고액을 160,000,000원으로 설정한 점에 비추어 여전히 제1근저당권설정등기를 유용하는 것으로 인식하였다고 봄이 타당하다. 제3근저당권은 주식회사 금맥종합건설의 가압류 이후 설정된 것으로서 안분배당을 하게 되면 담보가치가 떨어지게 되므로 채권최고액을 500,000,000원으로 설정하였다고 보이고, 그렇다면 당시에 이 사건 제1, 2근저당권설정등기는 효력을 상실하였다고 할 수 없다.

③ 관습상의 법정지상권은 토지와 건물을 각기 독립된 부동산으로 취급하는 우리 법제에서 그 건물의 가치를 유지시키기 위한 필요에 의하여 관습법상 인정한 제도이다. 즉, 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상 건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이다. 이러한 관습상의 법정지상권 취지에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 비록 외형적으로는(근저당권의 효력 여하를 떠나) 피고가 이 사건 토지와 이 사건 건물을 소유하고 있다가 E이 경매에 의해 이 사건 토지를 취득함으로써 관습상의 법정지상권의 요건을 갖춘 것으로 보이나, 피고와 E은 어머니와 아들이므로 건물소유자의 권리를 토지소유자가 방해하거나 제재할만한 사유가 있다고 할 수 없어 건물을 위한 토지사용권의 확보를 위한 관습상의 법정지상권이 발생하였다고 보기 어렵다.

4. 부당이득반환 범위에 대한 판단

나아가 피고가 반환하여야 할 구체적 액수에 관하여 본다. 감정인 F의 임료감정 결과 에 의하면, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄱ)부분 136㎡에 대한 2013. 10. 10.부터 2015. 4. 30.까지 임료는 3,186,970원, 별지도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L)부분 30㎡ 에 대한 같은 기간임료는 703,000원인 사실, 2015. 5. 1.경 임료상당액은 각 월 176,460원, 38,920원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 임료 상당액 역시 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 3,889,970원(=3,186,970원+703,000원)과 2015. 5. 1.부터 위토지 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 215,380원(176,460원+38,920원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

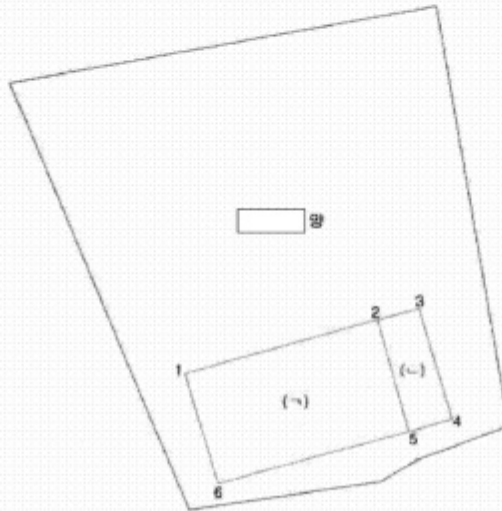
5. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 손 철

감 정 도

토 지 소 재 : 대 안 군



(감 정 내 용)

자 번	부 호	연 결 순 세	면적(㎡)	비 고
	(ㄱ)	1,2,5,6,1 을 순차적으로 연결	135	건물
	(ㄴ)	2,3,4,5,2 을 순차적으로 연결	30	건물
		여유빈칸		