

대구지방법원 포항지원 2024. 11. 19 선고 2024가단434 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 C

변론 종결 2024. 10. 15.

판결 선고 2024. 11. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 포항시 남구 D 답 829㎡ 중 별지 도면 표시 a,b,c,d,e,f,g,a의 각 점을 순차로 연결하는 경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬지붕) 단독주택 1층 96.28㎡ 및 h,i,d,e,h의 각 점을 순차로 연결하는 2층 55.47㎡ 및 k,l,m,n,k의 각 점을 순차로 연결하는 부속건물 경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬지붕) 주차장 17.4㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같은 판결 및 피고는 원고에게 2022. 9. 21.부터 주문 제1항 기재 토지를 인도할 때까지 매월 514,809원의 지료를 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 아버지 C은 2009. 10. 30. 포항시 남구 D 답 829m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 소유권이전등기를 마쳤고, C은 이 사건 토지에 대하여 2016. 3. 24. 채권최고액을 312,000,000원으로 하여 E조합에 근저당권설정등기를 마쳐 주었다. E조합은 2021. 8. 6. 대구지방법원 포항지원 F로 이 사건 토지에 대하여 임의경매개시결정을 받았고, 원고가 위 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 2022. 9. 22. 원고 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C의 처 G는 C 소유의 이 사건 토지 위에 경량철골구조 2층 단독주택 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2017. 7. 4. 소유권보존등기를 마쳤고, 2017. 7. 28. 채무자를 C으로 하여 E조합에 이 사건 토지와 같이 공동담보로 근저당권을 설정하여 주었다. 한국자산관리공사가 이 사건 건물에 대하여 2021. 6. 18. 공매공고를 하여 2021. 10. 12. H 주식회사가 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고가 2022. 5. 31. 이 사건 건물을 매수하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 그 부지인 원고 소유의 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 원고에게 이 사건 건물1) (등기부등본의 기재와 동일한 것으로 보이나, 주문에는 원고가 표시한 바에 따라 기재하였다)을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 원고는 피고가 이 사건 토지를 점유하고 있는 대가로 매월 514,809원의 비율로 계산한 지료를 지급하여야 한다고 주장하나, 위와 같은 지료를 인정할 만한 별다른 증거가 없으므로, 위 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. 피고 항변

피고는 다음과 같은 이유로 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변한다.

1) 이 사건 토지에 E조합이 근저당권을 설정할 당시 C 소유의 무허가건물이 존재하였으나 이를 멸실하고 이 사건 건물을 신축한 것이므로, 이 사건 토지에 이 사건 건물 소유를 위한 법정지상권이 성립한다.

2) 이 사건 토지와 건물은 실질적으로 C의 소유이고, C이 이 사건 건물을 G에게 명의신탁한 뒤 이 사건 건물이 공매됨으로 인하여 소유권이 달라진 것에 불과하므로, 이 사건 토지에 이 사건 건물을 위한 법정지상권이 성립한다.

3) 원고가 이 사건 토지 지상에 가치가 상당한 이 사건 건물이 존재하는 것을 알면서도 경매절차에서 이 사건 토지만을 낙찰받은 후 건물에 대하여 철거를 구하는 것은 권리남용에 해당한다.

나. 판단

1) 법정지상권의 성립 여부 가) 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시에 동일인의 소유에 속하는 토지와 건물이 저당권의 실행에 의한 경매로 인하여 각기 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 건물의 소유를 위하여 인정되는 것으로서, 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 대하여 공동저당권이 설정된 후에 그중 하나에 대하여만 경매가 실행되어 소유자가 달라진 경우에도 법정지상권은 인정되는 것인바(대법원 2013. 3. 14. 선고 2012다108634 판결 등 참조). 이러한 법리는 나대지 상태의 토지에 저당권이 설정된 이후 그 지상에 신축된 건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권이 설정됨으로써 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 대하여 공동저당권이 설정된 것과 같은 결과로 된 연후에 그중 하나에 대하여만 경매가 실행되어 소유자가 달라진 경우에도 마찬가지라고 할 것이다.

나) 이 사건에 관하여 보건대, E조합이 근저당권을 설정할 당시 C 소유의 이 사건 토지에 C 소유의 무허가건물이 존재하였다고 인정할 만한 증거가 없을 뿐 아니라, 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다 할 것인데, C이 G에게 이

사건 건물을 명의신탁하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다. 그렇다면 이 사건 토지와 이 사건 건물은 동일인의 소유였던 적이 없으므로, 위 법리에도 불구하고 법정지상권이 발생할 여지가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 권리남용 여부 가) 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다11967 판결 참조).

나) 피고가 제출한 증거 및 원고가 이 사건 토지 위에 제3자 소유의 건물이 존재하는 사실을 알고도 경매절차에서 이를 매수하였다거나, 피고 소유의 이 사건 건물이 2017년경 신축되어 경제적 가치가 현존한다는 사정 등만으로는 원고의 이 사건 철거 및 인도청구가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없다거나 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 항변도 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 그 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사권희

별지

1) 별지 도면 표시 a,b,c,d,e,f,g,a의 각 점을 순차로 연결하는 경량철골구조

기타지붕(샌드위치판넬지붕) 단독주택 1층 96.28m² 및 h,i,d,e,h의 각 점을 순차로 연결하는 2층

55.47m² 및 k,l,m,n,k의 각 점을 순차로 연결하는 부속건물 경량철골구조

기타지붕(샌드위치판넬지붕) 주차장 17.4m²