

대전지방법원 2016. 2. 2 선고 2014가단47723 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대전지방법원 2016. 9. 2 선고 2016나1753 판결

대전지방법원 2016. 2. 2 선고 2014가단47723 판결

전문

원고주식회사 A

피고B

변론종결 2015. 12. 22.

판결 선고 2016. 2. 2.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 22, 23, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 219㎡ 지상 건물, 같은 도면 표시 1, 2, 23, 1의 각 점을 연결한 선내 'ㄴ' 부분 2㎡ 지상 건물을 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 토지를 인도하고,

다. 2014. 11. 26.부터 2014. 12. 31.까지는 월 563,500원, 그 다음날부터 위 철거 및 토지 인도 완료일까지는 월 589,090원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 나.항 및 피고는 원고에게 2014. 11. 26.부터 주문 제1의 가.항의 철거 및 주문 제2의 나.항의 토지 인도 완료일까지 월 589,090원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2011. 8. 29. 별지 목록 기재 제1항 토지(이하 '제1토지'라 한다)를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2011. 10. 31. 별지 목록 기재 제2항 토지(이하 '제2토지'라 한다)를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다(이하 제1토지와 제2토지를 통틀어 '이사건 각 토지'라 한다).

나. 피고는 2011. 10. 17. 제1토지에 관하여 대신새마을금고에게 채권최고액 377,000,000원인 근저당권을 설정하여 주었고, 2012. 3. 19. 제2토지에 관하여 C에게 채권최고액 50,000,000원인 근저당권을 설정하여 주었다.

다. 피고는 2013. 6. 21.경부터 이 사건 각 토지 위에 지하 1층, 지상 8층 규모의 건물을 신축하는 공사를 시작하여, 현재 이 사건 각 토지 중 별지 도면 표시 22, 23, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 219m² 및 같은 도면 표시 1, 2, 23, 1의 각 점을 연결한 선내 'ㄴ' 부분 2m에 걸쳐 미완공된 8층 건물(이하 '이사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있다.

라. 제1토지의 근저당권자인 대신새마을금고의 신청으로 제1토지에 관하여 2013. 12. 31.

대전지방법원 D로 부동산임의경매절차가 개시되었고, 그 후 피고에 대한 채권자 E의 신청으로 이 사건 각 토지에 관하여 2014. 3. 19. 대전지방법원 F로 부동산강제경매절차가 개시되어 위 임의경매절차와 중복되어 진행되었다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

마. 원고가 이 사건 경매절차에서 2014. 11. 26. 이 사건 각 토지를 낙찰받아 위 각 토지에 관하여 대전지방법원 2014. 12. 1. 접수 제69812호로 2014. 11. 26. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 하는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

바. 이 사건 각 토지의 2014년 임료는 월 563,500원, 2015년 임료는 월 589,090원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 1호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과 및 감정인 G에 대한 임료감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 토지를 점유할 정당한 권원이 없는 한, 이 사건 건물의 소유자인 피고는 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있으며, 이 사건 각 토지를 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 임료 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입혔다고 할 것이어서 이 사건 각 토지에 관한 매각대금 납부일인 2014. 11. 26.부터 2014. 12. 31.까지는 월 563,500원, 그 다음날부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 589,090원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 법정지상권 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고의 소유였던 이 사건 각 토지 및 건물이 강제경매절차에 의하여 그 소유권자가 달라졌으나 당사자 사이에 그 지상건물을 철거한다는 특약이 없었으므로 피고는 이 사건 건물의 소유를 위하여 관습법상 법정지상권을 취득하였다.

2) 판단 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류에 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

속하였는지 여부에 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 속하였는지 여부에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 할 것인바(대법원 2013. 4. 11. 선고 2009다62059 판결 등 참조), 이 사건 각 토지에 대한 이 사건 강제경매개시결정 이전에 제1토지에는 대신새마을금고의 근저당권이, 제2토지에는 C의 근저당권이 각 설정된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지는 위 각 근저당권 설정 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 그런데, 위 각 근저당권 설정 당시 이 사건 건물이 존재하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로(이 사건 건물의 착공은 위 각 근저당권이 설정된 지 1년여가 경과한 후에야 이루어졌음은 앞서 본 바와 같다), 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 권리남용 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는, 원고가 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건물이 존재한다는 사실을 잘 알고 있었을 뿐만 아니라 이로 인하여 시가보다 현저히 낮은 가격에 이 사건 각 토지를 낙찰받은 점, 피고는 원고로부터 이 사건 각 토지를 피고에게 매도하겠다는 제안을 받고 중단된 이 사건 건물 신축공사를 재개하여 상당 부분 공사를 진척시켰는데, 이후 원고는 피고에게 이 사건 각 토지의 매매대금으로 시가에 비해 현저하게 높은 금액을 제시함으로써 피고가 매수하기 어렵게 만든 점, 결국 원고는 현저하게 낮은 가격에 피고로부터 이 사건 건물을 매수하거나 현저하게 높은 가격에 피고에게 이 사건 각 토지를 매도하기 위하여 이 사건 건물 철거청구를 한 것으로 보이는 점, 이 사건 건물을 철거할 경우 피고는 건축비 등 공사비용을 전액 회수할 수 없게 되는 손해를 입는 등 사회·경제적 손실이 발생하는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 건물의 철거를 구하는 것은 원고에게 특별한 경제적 이익이 없는 반면, 피고에게 고통을 주고, 사회·경제적 손실을 초래하는 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다는 취지로 주장한다.

2) 판단 살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이

오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결, 대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다67651, 67668 판결 등 참조).

그런데 원고는 적법한 부동산경매절차를 통해서 이 사건 각 토지를 매수하여 그 소유자로서의 권리를 행사하는 것이고, 피고가 주장하는 사정들만으로는 원고의 이 사건 권리행사의 목적이 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 것으로서 원고에게는 아무런 이익이 없다거나 객관적으로 사회질서에 위반된다고 할 수도 없다. 따라서 이 사건 건물의 철거와 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 원고의 청구를 권리남용에 해당하는 것으로 보기는 어렵다고 할 것이므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사오명희

별지