

부산지방법원 2015. 1. 27 선고 2012가단45265 판결 [건물철거및 토지인도]

재판경과

부산지방법원 2015. 11. 5 선고 2015나2819 판결

부산지방법원 2015. 1. 27 선고 2012가단45265 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2014. 9. 16.

판결 선고 2015. 1. 27.

주문

1. 원고에게,

가. 피고는 부산 연제구 C 대 70㎡ 중 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 17, 16, 15, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 다, 라 부분 37㎡ 지상 블록조 스텔트 및 스라브, 샌드위치판넬지붕 단층 주택을 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 1,016,590원과 2013. 6. 14.부터 위 토지의 인도 완료일까지 매월 80,167원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1990. 10. 5. 부산 연제구 C 대 70m² (이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 32분의 22 지분을 매수하였고, 2003. 12. 17. 주식회사 국민은행에게 채권최고액 910만원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

나. 이후 이 사건 토지에 관하여 부산지방법원 D 부동산임의경매절차가 개시되었고, 원고는 2012. 3. 20. 이 사건 토지 중 32분의 22 지분을 낙찰받아 2012. 3. 21. 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 한편, 피고는 별다른 권원 없이 주문 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하면서 이 사건 토지를 점유, 사용하고 있다.

라. 이 사건 토지 중 37m²에 대한 2012. 3. 21.부터 2013. 6. 13.까지의 임료는 1,478,308원(= 이 사건 토지 중 32분의 22 지분에 대한 임료 1,923,000원 $\times$ 37m²/70m² $\times$ 22/32)이고, 월 임료는 169,894원(= 이 사건 토지 중 32분의 22 지분에 대한 월 임료 221,000원 $\times$ 37m²/70m² $\times$ 22/32)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 E의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유하면서 해당 토지를 점유함으로써 원고의 소유권을 제한하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 해당 토지를 인도하고, 해당 점유부분에 대하여 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 건물을 위한 법정지상권(민법 제366조)이 성립하였다고 항변한다.

살피건대, 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 것이므로, 미등기건물을 그 대지와 함께 매수한 사람이 그 대지에 관하여만 소유권이전등기를 넘겨받고 건물에 대하여는 그 등기를 이전 받지 못하고 있다가, 대지에 대하여 저당권을 설정하고 그 저당권의 실행으로 대지가 경매되어 다른 사람의 소유로 된 경우에는, 그 저당권의 설정 당시에 이미 대지와 건물이 각각 다른 사람의 소유에 속하고 있었으므로 법정지상권이 성립될 여지가 없다(대법원 1987. 12. 8. 선고 87다카869 판결, 1989. 2. 14. 선고 88다카2592 판결, 1991. 8. 27. 선고 91다16730 판결 등 참조).

또한, 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 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 것이므로 토지의 점유·사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼 수 있거나 토지 소유자가 건물의 처분권까지 함께 취득한 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다 할 것이어서, 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 비록 매수인에게 그 대지에 관하여만 소유권이전등기가 경료되고 건물에 관하여는 등기가 경료되지 아니하여 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다고 할 것이다(대법원 1987. 7. 7. 선고 87다카634 판결, 1992. 4. 10. 선고 91다40610 판결, 1998. 4. 24. 선고 98다4798 판결, 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보면, 위 각 증거, 갑 제 8 내지 10호증, 을 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하면, 당초 이 사건 토지 지상에 있던 목조 초층 평가건본가 건평 6평 건물이 멸실된 후 1971년경 이 사건 건물이 신축된 사실, 피고는 이 사건 토지 중 32분의 22 지분 및 신 건물인 이 사건 건물을 매수하면서 1990. 10. 5. 이 사건 토지 및 멸실된 구 건물에 대하여만 소유권이전등기를 마쳤을 뿐 신 건물에 대하여는 등기를 마치지 못 한 사실, 구 건물은 등기부상 목조 초층 평가건본가 건평 6평으로 구조 및 면적이 표시되어 있고, 신 건물인 이 사건 건물의 현황은

벽돌조 스텔트 및 스라브 및 샌드위치판넬지붕 단층주택 37m²로서 그 구조 및 면적이 전혀 다른 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 피고 명의의 구 건물에 대한 소유권이전등기는 이미 멸실된 구 건물에 관하여 마쳐진 등기로서 효력이 없고, 신 건물과 사회통념상 동일성도 인정되지 아니하여 신 건물을 공시하는 등기로서도 효력이 없어서 결국 이 사건 건물은 미등기건물이라 할 것이다.

그렇다면, 피고는 이 사건 토지 및 그 지상의 미등기건물인 이 사건 건물을 일괄하여 매수하였으나 이 사건 토지에 관하여만 소유권이전등기를 마치고 미등기건물에 관하여는 등기를 마치지 못하고 있다가, 이 사건 토지에 관하여 설정된 근저당권에 기한 임의경매 실행으로 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 이전된 것인바, 앞서 살핀 법리에 비추어 보면, 피고는 미등기건물인 신 건물을 위한 법정지상권이나 관습상의 법정지상권을 취득하지 못하였다 할 것이다.

따라서 피고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고, 위 지상 토지를 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 2012. 3. 21.부터 2013. 6. 13.까지의 임료 1,016,590원 및 2013. 6. 14.부터 위 토지의 인도 완료일까지 매월 80,167원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장민경

별지