

부산지방법원 2016. 6. 9 선고 2015가단20755 판결 [건물철거 및 토지인도등]

재판경과

부산지방법원 2017. 12. 8 선고 2016나6580 판결

부산지방법원 2016. 6. 9 선고 2015가단20755 판결

전문

원고 주식회사 씨엔피인베스트

피고 A

변론 종결 2016. 3. 25.

판결 선고 2016. 6. 9.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 같은 목록 제2, 3항 기재 각 토지를 인도하고,
나. 2015. 3. 13.부터 위 철거 완료일까지 연 2,125,340원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1991. 2. 27. 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라한다)에 관하여 1991. 2. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 1991. 4. 30. 이 사건 각 토지에 관하여 주식회사 경남은행에 1991. 4.29.자 설정계약을 원인으로 채권최고액 1,300만 원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 6. 2. 강제경매(창원지방법원 마산지원 B)가개시되었고, 원고가 2015. 3. 13. 이를 경락받아 소유권을 취득하였다. 위 근저당권설정등기는 경락으로 소멸되었다.

라. 이 사건 각 토지 위에는 피고의 부친인 망 C(1983. 1. 27. 사망. 이하 '망인'이라한다) 소유의 낡은 미등기 주택(이하 '이 사건 구 주택'이라 한다)이 한 채 건립되어 있었는데, 피고가 2000. 5.경 이를 헐고 같은 자리에 별지 목록 제1항 기재와 같은 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 자신의 비용을 들여 신축하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 을 2 내지 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 각 토지를 점유할 권원을 보유하고 있지 않으므로, 이 사건 주택을 철거하고 위 각

토지를 원고에게 인도하여야 한다.

그리고 피고는 원고에게, 원고가 위 각 토지의 소유권을 취득한 날인 2015. 3. 13.부터 철거 및 인도 완료일까지 무단점유로 인한 부당이득금(연 2,125,340원의 비율로 계산한 금액)도 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐지기 전부터 이 사건 각 토지뿐만 아니라 이 사건 주택도 소유하고 있었다.

피고는 형편이 매우 어렵지만, 원고에게 위 각 토지의 사용을 위하여 정당한 임료를 지급할 의사는 있다.

3. 판단

가. 쟁점

이 사건에서는 피고가 이 사건 주택의 소유를 위하여 이 사건 각 토지에 관하여 관습법상 법정지상권을 취득하였는지가 쟁점이다.

나. 법리

동일인의 소유에 속하였던 토지와 그 지상 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권을 취득한다. 원래 관습상 법정지상권이 성립하려면 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 유효하게 변동될 당시에 동일인이 토지와 그 지상 건물을 소유하였던 것으로 족하지만, 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이 설정되어 있다가 그 후강제경매로 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 성립여부를 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2009다62059 판결 등 참고).

다. 사안에의 적용

위 1의 다.항에서 본 것처럼 강제경매로 인하여 근저당권설정등기가 말소된 이 사건에서는, 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐질 당시 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건주택 역시 피고의 소유였는지 살펴보아야 한다.

앞서 보았거나 위 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 여러사정 즉, 망인의 사망을 전후하여 피고는 장기간 계속하여 이 사건 주택에서 거주한 점, 피고의 두 여동생인 D과 E는 망인의 사망 전후인 1976. 3. 19. 및 1983. 5. 28. 혼인하여 출가한 점, 망인은 생전에 이 사건 주택 및 각 토지를 세 자녀에게 공동상속시키려고 하였으나, 피고가 망인의 뜻을 무시하고 자신이 토지와 주택을 모두 가지려 하였고, 그러한 생각에서 이 사건 각 토지에 관하여 자신의 단독 명의로 소유권이전등기를 마친 점, 피고의 여동생들은 이러한 피고의 의사를 알면서도 이를 묵인한 것으로 보이는 점, 피고는 이 사건 주택의 신축공사 비용을 전부 부담한 점을 종합하면, 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 1991. 4.경 피고는 이미 망인으로부터 이 사건 주택을 단독으로 상속하여 소유권을 취득한 상태였다고 볼 여지가 상당하다(미등기 건물이라 하더라도 상속을 이유로 한 소유권 이전에는 민법 제187조가 적용되므로 소유권이전등기를 필요로 하지 않는다).

결국 이 사건 각 토지에 관하여 개시된 강제경매로 인하여 그 소유자가 달라짐으로써, 피고는 이 사건 주택의 소유를 위하여 이 사건 각 토지에 관하여 관습법상 법정지상권을 취득하였다고 볼 수 있다.

다만 피고가 앞서 보았듯 2000년경 이 사건 구 주택을 헐고 이 사건 주택을 신축하였으나, 새로운 주택이 기존 주택과 동일성을 잃었다고 보이지 않으므로 관습법상 법정지상권의 성립에 지장은 없다 할 것이다(민법 제366조 소정의 법정지상권이나 관습상의 법정지상권이 성립한 후에 건물을 개축

또는 증축하는 경우는 물론이거니와 건물이 멸실되거나 철거된 후에 신축하는 경우에도 법정지상권은 성립하나, 다만 그 법정지상권의 범위는 구건물을 기준으로 하여 그 유지 또는 사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 대지 부분에 한정된다고 한 대법원 1997.1. 21. 선고 96다40080 판결 등 참고).

라. 소결

따라서 원고로서는 피고에게 이 사건 각 토지의 사용을 이유로 적정 액수의 임료지급을 구할 수는 있겠으나, 그와 달리 피고가 무단점유자임을 전제로 지상 건물의 철거 및 토지의 인도, 차임 상당 부당이득금의 지급을 구할 수는 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것이므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 오흥록

목록(부동산의 표시)

1. 창원시 마산합포구 F, G

위 양 지상 조적조 스테이지붕 단층 주택 33㎡

2. 창원시 마산합포구 G 대 25㎡

3. 창원시 마산합포구 F 대 13㎡. 끝.

