

의정부지방법원 2018. 10. 10 선고 2017가단18071 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 열린

담당변호사 주희진, 변성훈

피 고 1. C

2. D

3. E 주식회사

4. F

5. G

피고들 승계참가인 H

변론 종결 2018. 8. 29.

판결 선고 2018. 10. 10.

주 문

1. 원고들의 피고들 및 피고들 승계참가인에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 승계참가로 인한 부분을 포함하여 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고들에 대한 청구: 피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 경기 가평균 1 대 383㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 인도하라. 피고들 승계참가인에 대한 청구: "피고들"을 "피고들 승계참가인"으로 바꾸는 것 외에 는 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 J(이하 'J'라 한다)는 2010. 3. 29.부터 이 사건 토지를 소유하고 있었고, 2012. 1. 11. 위 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 피고들과 각 1/6 지분비율로 공유하고 있었다.

나. 2014년경 이 사건 토지와 이 사건 건물 중 J의 지분에 관한 강제경매절차(이 법원 K, 이하 '이 사건 제1경매'라 한다)가 개시되었고, 원고들은 2014. 12. 23. 이 사건토지와 이 사건 건물 중 J의 지분을 원고 A이 1/10, 원고 B이 9/10의 지분비율로 취득하였다. 이에 따라 이 사건 토지에 관하여 원고 A이 1/10, 원고 B이 9/10 지분을, 이 사건 건물에 관하여 피고들이 각 1/6 지분을, 원고 A이 1/60, 원고 B이 9/60 지분을 보유하게 되었다.

다. 이후 원고들은 피고들을 상대로 ① 이 사건 건물을 경매에 의하여 분할하는 방식의 공유물 분할청구와 ② 피고들이 이 사건 건물 지분을 공유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있으므로 토지 임료 상당의 부당이득의 반환하라는 청구를 하였고(이 법원 2015가단649호), 2015. 11. 24. 위 각 청구를 전부 인용하는 판결이 선고되었으며, 그 무렵 위 판결은 확정되었다(이하 '이 사건 관련판결'이라 한다).

라. 이 사건 관련판결에 따라 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 관하여 공유물분할을 위한 임의경매절차가 진행되었다(이 법원 L. 이하 '이 사건 제2경매'라 한다). 이후 원고들은 2017. 3. 8. 피고들에 대하여 소유권에 기한 방해배제청구권(건물철거청구권)을 피보전권리로 한 처분금지가처분 결정을 받은 후, 그 다음날 이 사건 건물에 관하여 그 가처분등기를 마쳤다.

마. 피고들 승계참가인은 2017. 9. 13. 이 사건 제2경매 절차에서 이 사건 건물 지분전체를 매수하여 같은 달 26. 위 건물에 관한 소유권이전을 마쳤다.

바. 이 사건 제1, 2경매에 따른 이 사건 토지 및 건물의 소유자 변동은 아래와 같다.

	경매 이전	이 사건 제1경매 후	이 사건 제2경매 후
이 사건 건물 소유자	J, 피고들	원고들, 피고들	피고들 승계참가인
이 사건 토지 소유자	J	원고들	원고들

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증, 을나 1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들은 피고들에 대하여 2년 이상의 지료 미지급을 이유로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고 있다.

나. 살피건대, 건물의 소유권이 이전된 경우 건물의 종전 소유자가 건물 소유권을 상실하였음에도 그 부지를 계속 점유할 별도의 독립된 권원이 있는 등 특별한 사정이 없는 한 그 부지에 대한 점유도 함께 상실하는 것으로 보아야 한다(위 대법원 80다2718 판결, 대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결 등).

다. 위 법리에 비추어 보건대, 피고들이 이 사건 제2경매로 인하여 변론종결 이전에 이 사건 건물의 소유권을 상실한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고들에게 이 사건 토지를 점유할 별도의 독립된 권원이 있다는 특별한 사정도 보이지 아니하므로 피고들에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고들의 청구는 이유 없다.

라. 이에 대하여 원고들은, 피고들을 상대로 받은 이 사건 건물의 처분금지가처분의 효력으로 인하여 그 후 이 사건 건물의 소유권이 피고들 승계참가인에게 이전되더라도 이로써 원고들에게 대항할 수 없으므로 피고들에 대한 청구는 인용되어야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대, 부동산에 처분금지가처분이 등기된 후에 가처분의 채무자가 그가처분의 내용에 위반하여 해당 부동산을

양도하거나 담보로 제공하는 등의 처분행위를 한 경우 가처분채권자는 위 처분행위의 효력을 무효로 할 수 있다할 것이나, 앞서본 이 사건 제2경매에 이르게 된 경위 및 그 후의 경과 등에 비추어 볼 때 이 사건 건물의 소유권이 가처분 채무자인 피고들의 처분행위에 의하여 이전되었다고 보기 어렵다.

따라서, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고들 승계참가인에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 제1경매로 인하여 토지와 건물의 소유자가 달라져 피고들에게 2014. 12.23.경 관습법상 법정지상권이 발생하였고, 그 후 이 사건 관련판결에 의하여 피고들에게 지료지급의무가 발생하였는데, 피고들이 2년 이상의 지료를 연체하여 원고들은 2017. 2. 2. 피고들에게 민법 제287조에 의한 법정지상권 소멸을 청구하였다. 또한, 위관련판결에서 명한 지료결정은 등기되지 않더라도 제3자인 피고들 승계참가인에게 효력이 미친다. 따라서, 피고들 승계참가인은 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고, 이사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 제1경매에 의하여 피고들에게 관습법상 법정지상권이 성립하는지동일한 소유자에 속하는 대지와 그 지상건물이 매매 등에 의하여 각기 그 소유자가 달라진 경우에는 특히 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 한 건물소유자는 그대지 위에 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득한다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013다43345 판결 참조).

그런데 이 사건 제1경매로 인하여 J 소유의 토지 지분도 원고들이, 건물 지분도 원고들이 취득한 이상, 동일한 소유자에 속하였던 대지와 그 지상건물이 위 경매로 인해 '각기' 소유자가 달라진 경우에 해당하는 것이 아니어서, 위 제1 경매로 인하여 피고들에게 관습법상 법정지상권이 발생하였다고 볼 수 없다. 또한, 이 사건 관련판결에서 피고들에게 토지 사용에 대한 임료 상당의 부당이득을 명한 판결이 확정되었더라도 이를 법정지상권의 지료 결정으로 보기도 어렵다.

2) 이 사건 제2경매로 피고들 승계참가인이 관습법상 법정지상권을 취득하는지그렇다면, 이 사건

제2경매로 인하여 피고들 승계참가인에게 관습법상 법정지상권이 발생하는지 여부에 관하여 본다.

이 사건 제2경매로 인하여 이 사건 토지의 소유자이자 건물의 공유자인 원고들의 건물 지분만이 피고들 승계참가인에게 이전된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 의하면 이 사건 제2경매로 인하여 토지 및 그 지상건물의 소유자가 각기 달라졌다고판단되고 이에 따라 피고들 승계참가인은 관습법상 법정지상권을 취득한다.

이에 대하여 원고들은, 이 사건 건물에 대하여 피보전채권을 건물철거청구권으로 한 처분금지가처분등기가 경로되어 있었던 데다가 이 사건 관련판결에 지상건물의 지료지급의무가 명시되어 있었으므로, 피고들 승계참가인은 이 사건 건물이 장차철거될 수 있음을 예상하고 위 건물을 매수하여 관습법상 법정지상권을 취득할 수 없다고 주장한다. 그러나, 앞서 본 바와 같이 원고들은 이 사건 건물을 경매에 의하여 분할해달라는 취지의 공유물분할청구를 하였고, 이에 따라 이 사건 제2경매가 진행된 점, 위 처분금지가처분의 채권자와 이 사건 제2경매의 채권자는 모두 원고들로서 동일하여 위 경매절차에서의 매수가 위 가처분에 어긋난다고 보기도 어려운 점, 이 사건 관련판결은 지상권의 언급 없이 토지 점유에 따른 부당이득금을 지급할 것을 명하였을 뿐 아니라, 위 판결 당시 피고들에게 지상권이 발생하였다고 볼 여지도 없는 점 등에 비추어 볼 때 원고들이 주장하는 사정만으로 피고들 승계참가인이 이 사건 건물이 철거될수 있었음을 예상하고 위 건물을 매수하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 피고들 승계참가인에 대한 청구가 신의칙에 위반되는지 여부

앞서 본 이 사건 제2경매가 진행된 경위에 비추어보면 원고들로서는 자신들이 청구한 경매분할에 의하여 이 사건 토지와 건물의 소유자가 달라지게 될 것을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보여진다. 이러한 원고들이 관습법상 법정지상권이 있는 피고들 승계참가인에게 이 사건 건물의 철거 및 토지인도청구를 하는 것은 법정지상권의 부담을 용인할 의무가 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의 성실의 원칙상 허용될 수 없다. 따라서, 원고들의 이 사건 청구가 신의칙에 위반된다는 피고들 승계참가인의 주장은 이유 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들 및 피고들 승계참가인에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두기각하기로 하여
주문과 같이 판결한다.

판사 왕지훈