

광주지방법원 2017. 10. 18 선고 2017나410 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

광주지방법원 2017. 10. 18 선고 2017나410 판결

광주지방법원 2017. 1. 11 선고 2016가단18543 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2017. 8. 30.

판결 선고 2017. 10. 18.

제1심판결 광주지방법원 2017. 1. 11. 선고 2016가단18543 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 나주시 C 대 598㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㄴ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 21㎡ 지상 건물 및 스테트지붕 쇠기둥을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청구취지 및 항소취지

주문과 같다.

이유

1. 인정사실

가. 원고는 나주시 C 대 598m² (이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다. 이 사건 토지는 1979. 3. 8.부터 J, K, D가 공유(지분: 각 1/3)하고 있는 것으로 등기되어 있었고, 그 이후의 소유권 변동 과정은 아래와 같다.

1	J 지분(1/3)	D가 1989. 4. 1. 2. 소유권이전등기(1989. 4. 1. 매매)	원고가 2015. 6. 30. 광주지방법원 E 부동산임의경매절차를 통해 소유권취득(2015. 6. 30. 소유권이전등기)
2	K 지분(1/3)	G가 1996. 10. 23. 상속등기(1978. 11. 19. 협의분할에 의한 재산상속)	F이 2014. 9. 16. 소유권이전등기(2014. 9. 12. 매매)62/597 지분137/597 지분
3	D 지분(1/3)	원고가 2015. 6. 30. 광주지방법원 E 부동산임의경매절차를 통해 소유권취득(2015. 6. 30. 소유권이전등기)	

나. 피고는 2015. 6. 17. 광주지방법원 E 부동산임의경매절차를 통해 D 소유였던 나주시 H 대 281m²와 그 지상 목조 아연지붕 단층주택 47.60m² (이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 대한 소유권을 취득하였고, 2015. 6. 22. 위 토지 및 건물에 대한 소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지와 이 사건 토지는 별지 도면 표시와 같이 인접해있다.

다. 그런데 이 사건 건물의 일부(스레트지붕 쇠기둥 포함)는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅈ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 21m² {이하 '이 사건 (가)부분 토지'라 한다} 지상에 침범하여 건축되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2, 4 내지 12호증(가지번호 있는 것은

가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 I의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 따르면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물 중 이 사건(가)부분 토지 지상에 건축되어 있는 부분(스레트지붕 쇠기둥 포함)을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 ① 피고는 이 사건 (가)부분 토지를 시효취득하였다. ② 그렇지 않더라도 피고는 이 사건 (가)부분 토지에 대한 법정지상권을 취득하였다(피고는 관습법상 법정지상권이라는 표현을 사용하기도 하나, 피고는 이 사건 건물을 임의경매절차를 통해 취득하였으므로, 피고의 위 주장을 민법 제366조에 따른 법정지상권 취득에 관한 주장으로 보고 판단한다). 따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

2) 판단 가) 시효취득 주장에 대한 판단

(1) 피고가 제출한 증거들만으로는 피고(이 사건 건물 전 소유자들의 점유 기간 포함)가 이 사건 (가)부분 토지를 20년 이상 점유한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 이 사건 건물의 건축물대장(을 제2호증의 2)에는 위 건물의 사용승인일자가 1933년으로 기재되어 있기는 하다.

그러나 설령 위 1933년을 점유취득시효의 기산점으로 보아 그로부터 20년이 지난 1953~1954년경 이 사건 (가)부분 토지에 대한 취득시효가 완성되었다고 하더라도, 취득시효완성 후 그에 따른 등기를 하기 전에 먼저 부동산의 소유권을 취득한 제3자에 대하여는 제3자의 소유권취득이 당연 무효가 아닌 한 시효취득을 주장할 수 없는데(대법원 1995. 2. 24. 선고 94다18195 판결 참조), 위 인정사실에 따르면 원고는 위 취득시효 완성 이후에 위(가)부분 토지의 소유권을 취득한 제3자이므로, 피고는 원고에게 위(가)부분 토지에 대한 시효취득을 주장할 수 없다.

(3) 따라서 피고의 이 사건(가)부분 토지에 대한 시효취득 주장은 이유 없다.

나) 법정지상권 주장에 대한 판단

(1) 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와

건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대해서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 것이 되어 부당하고, 이러한 법리는 민법 제366조의 법정지상권의 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038 판결 등 참조).

(2) 위 법리를 기초로 살피건대, 위 인정사실에 따르면 피고가 2015. 6. 17. 광주지방법원 E 부동산임의경매절차를 통해 D 소유였던 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득할 당시 이 사건 (가)부분 토지는 D(2/3 지분), F(62/597 지분), G(137/597)의 공유였다.

따라서 만약 피고가 위와 같이 임의경매절차를 통해 이 사건 건물의 소유권을 취득함으로써 이 사건(가)부분 토지에 대한 민법 제366조에 따른 법정지상권을 취득하게 된다면, 이는 위(가)부분 토지의 공유자 중 1인에 불과한 D로 하여금 다른 공유자인 F, G의 지분에 대해서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 것이 되어 부당하다.

그러므로 비록 피고가 위와 같이 임의경매절차를 통해 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득할 당시 D가 위 건물과 이 사건 (가)부분 토지의 2/3 지분을 소유하고 있었고, 피고가 임의경매절차를 통해 위 건물에 대한 소유권을 취득함으로써 위 (가)부분 토지에 대한 D의 지분과 위 건물이 서로 다른 소유자에게 속하게 되었다고 하더라도, 피고는 위 (가)부분 토지에 대한 민법 제366조에 따른 법정지상권을 취득할 수 없다.

(3) 나아가 피고는 '공유로 등기된 토지의 소유관계가 구분소유적 공유관계인 경우 공유자 중 1인이 소유하고 있는 건물과 그 대지는 다른 공유자와의 내부관계에 있어서는 그 공유자의 단독소유로 되었다 할 것이므로 건물을 소유하고 있는 공유자가 그 건물 또는 토지지분에 대하여 저당권을 설정하였다가 그 후 저당권의 실행으로 소유자가 달라지면 건물 소유자는 그 건물의 소유를 위한 법정지상권을 취득하게 되는데(대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다13533 판결 참조), 이 사건 토지의 공유자였던 D, F, G는 구분소유적 공유관계로 위 토지를 소유하고 있었고, 이 사건 (가)부분 토지는 D가 소유하던 부분이므로, 피고는 위와 같은 법리에 따라 위 (가)부분 토지에 대한 법정지상권을 취득할 수 있다'는 취지의 주장도 한다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 2015. 6. 17. 광주지방법원 E 부동산임의경매절차를 통해 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득할 당시 D, F, G가 구분소유적 공유의 관계로 이 사건 토지를 소유하고 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(4) 따라서 피고의 이 사건(가)부분 토지에 대한 법정지상권 취득 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이태웅

판사이강호

판사김희주

별지