

수원지방법원 2014. 9. 17 선고 2013가단97393 판결 [지상물매수 청구권]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2014. 8. 13.

판결 선고 2014. 9. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,100원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 주장요지

가. 지상권자

원래 C의 소유이던 별지 제1목록 기재 토지(이하, 이 사건 토지라고 한다)에 관하여 1998. 3. 26. 지상권자 D이 원고에게 지상권이전의 부기등기를 경로하였고, 이후 E과 F이 위 지상권이전의 부기등기를 순차 경로받았으나, E과 F 명의의 위 등기는 원고가 명의만을 신탁하여 둔 것으로서 무효이므로 이 사건 토지에 관한 지상권자는 원고이다.

나. 지상물의 소유자

이 사건 토지상에는 별지 제2목록 기재 건물에 관하여 G 명의로 소유권이전등기가 경로되어 있으나, 실제로는 이 사건 토지상에 별지 제3목록의 등기건물(이하, 이 사건 등기건물이라고 한다)과 별지 제3목록의 미등기건물(이하, 이 사건 미등기건물이라고 한다)이 존재하는데, 이 사건 등기건물은 원고가 D 등으로부터 매수한 뒤 곧바로 G의 명의로 소유권이전등기를 경로한 것으로서 실제 소유자가 원고이고, 이 사건 미등기건물은 원고가 직접 신축하여 원시취득 하였으므로 모두 원고의 소유이다.

다. 지상물매수청구권의 행사

이 사건 토지의 소유권을 이전받은 피고가 지상권의 존속기간 도과를 이유로 지상권 소멸과 건물철거를 주장하며 갱신거절의 의사를 보이고 있고, 이 사건 등기건물과 미등기건물이 이 사건 토지상에 현존하고 있으므로, 지상권자이자 위 각 건물의 실질적인 소유자인 원고가 피고에 대하여 시가 981,201,500원 상당의 지상물에 대하여 그 중 일부인 50,000,100원에 매수청구권을 행사한다고 주장한다.

2. 판단

먼저 원고가 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지상권자인지에 관하여 보건대, 갑 제1호증의 1 내지 7, 갑 제11호증의 2의 각 기재에 의하면, 원래 원고 명의로 지상권이전의 부기등기가 경로되어 있었으나, 2009. 7. 17. E에게, 2010. 2. 8. F에게 각 지상권이 순차로 양도되어 지상권이전의 부기등기가 경로된 사실, F은 원고의 친형인 사실이 인정되는바, 원고와 F이 형제지간이라는 이유만으로 위 각 부기등기가 모두 명의신탁에 의한 것이라거나 통정허위표시에 기한 것으로서 무효라고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지상권자라고 볼 수 없다.

또한 갑 제2호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 이 사건 등기건물에 관하여 G의 명의로 소유권이전등기가 경료되었는바, G 명의의 위 등기가 명의신탁에 의한 것이라면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 위 명의신탁약정은 무효라고 할 것이고, 매도인이 명의신탁사실을 알았다면 매도인에게, 매도인이 명의신탁사실을 알지 못하였다면 G에게 각 소유권이 최종적으로 귀속된다고 할 것이어서 어느 경우에도 원고에게 이 사건 등기건물에 대한 소유권이 있다고 볼 수도 없어 설령 원고가 지상권자라고 하더라도 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박미화

별지