

수원지방법원 2019. 1. 30 선고 2018가단4235 판결 [건물철거 및 토지인도등]

재판경과

수원지방법원 2020. 4. 23 선고 2019나57930 판결

수원지방법원 2019. 1. 30 선고 2018가단4235 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 오늘(담당변호사 김광현, 최종갑, 홍상진)

피고1. B

2. C

소송대리인 변호사 박인구

변론 종결 2019. 1. 16.

판결 선고 2019. 1. 30.

주문

1. 피고 C은 원고에게,

가. 별지목록 제2, 3, 4항 기재 각 건물을 철거하고,

나. 별지목록 제1항 기재 토지를 인도하고,

다. 8,073,000원 및 2018. 11. 23.부터 위 나항 토지 인도완료일까지 월 286,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들 각자에 대하여 주문 제1항과 같은 판결

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지목록 제1항 기재 토지(이하 이 사건 토지라 함)를 부동산임의경매사건에서 매수하여 대금을 모두 지급하고 2016. 6. 22. 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 이 사건 토지는 원래 D가 1966. 5. 4. 소유권이전등기를 하여 소유하다가 2006. 12. 17. 사망하여 상속을 원인으로 상속인들인 피고 B 및 소외 E, F, G, H의 5인 공유로 소유권이전등기 되었고, 피고 B이 2009. 2. 2. 상속재산 협의분할(2008. 11. 17.)을 원인으로 소유권경정등기를 하였으며, 그 1/2 지분이 2011. 11. 9. I에게 소유권이전등기(2011. 11. 3. 증여 원인) 되었다가 2012. 8. 30. J에게 소유권이전등기(2012. 8. 29. 증여 원인) 되었으며, 그 후 원고가 위와 같이 경매절차에서 소유권을 취득하였다.

다. 이 사건 토지의 지상에는 별지목록 기재 제2, 3, 4항 기재의 무허가, 미등기인 각 건물(이하 이 사건 건물이라 함)이 건축되어 있다.

라. 피고 C은 위 G에 대하여 8,000만원의 공사대금채권이 있었는데, 2002. 3. 27. G과의 사이에 위

채무의 변제를 위하여 이 사건 건물을 대물변제로 받기로 합의하고 그런 의미로 매매계약서(을나 1호증)를 작성하였고, 그 무렵 G로부터 이 사건 건물을 인도받아 그 이후 계속하여 이를 점유, 사용하고 있다. 이 사건 건물은 G이 그 이전에 건축하여 살던 곳으로서 위 매매계약서에 G의 주소가 위 건물 소재지로 기재되어 있다.

마. 피고 B은 2011. 5. 6. 이래로 이 사건 건물에 주민등록 전입신고가 되어 있으나 실제 이 사건 건물을 점유, 사용하지는 않았다.

[증거 : 갑 1 내지 6호증(가지번호 포함), 을 나 1, 2 3호증(가지번호 포함), 변론의 전 취지]

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 건물철거와 토지인도 청구

1) 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나, 미등기건물을 그 소유권의 원시취득자로부터 빗대신 양도받아 점유중에 있는 자는 비록 등기부상의 소유권취득에 관한 등기를 하지 못하고 있다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 점유중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있으므로 그 건물의 존재로 불법점유를 당하고 있는 토지소유자는 이와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대법원 1989. 2. 14. 선고 87다카3073 판결).

위 인정사실을 종합하면, 피고 C은 2002. 3. 27. 이래로 이 사건 건물을 G로부터 채무에 대한 대물변제로 양도받아 점유, 사용하고 있는데, G은 위 건물을 건축하여 미등기인채로 이를 점유, 사용하다가 이를 피고 C에게 대물변제로 양도한 것이므로 피고 C은 이 사건 건물에 대한 법률상 또는 사실상 처분권자라 할 것이고, 따라서 토지소유자인 원고는 피고 C에 대하여 위 건물의 철거 및 토지의 인도를 구할 수 있다 할 것이다.

2) 이에 대하여 피고 C은, 이 사건 건물은 토지소유자인 D가 비용과 노력을 들여 신축하여 소유권을 원시취득한 것이고, D가 이 사건 토지와 건물의 소유권을 같이 가지고 있다가 동인의 사망후에 토지는 피고 B이 협의분할에 의하여 단독상속하였다가 그 1/2 지분이 타인에게 이전되었고, 건물은 D의 상속인들이 공동소유하게 되었으며, 토지와 건물의 소유관계가 상속과 증여를 통하여 변동되는 과정에서 토지소유자들과 건물소유자들 사이에 건물을 철거한다는 약정이 없었으므로

건물소유자들이 건물의 존립을 위하여 필요한 범위 내에서 토지를 사용할 관습상의 법정지상권을 취득하였고, 피고 C도 이를 주장, 원용할 수 있으므로 건물을 철거하고 토지를 인도할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것인바(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결), 이 사건 건물을 D가 신축하여 소유권을 원시취득함으로써 이 사건 토지와 건물을 함께 소유하다가 소유자가 변동되었다는 점을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 보았듯이 이 사건 건물은 G이 신축하여 거주하다가 피고 C에게 처분한 것으로 보이므로 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 피고 C은 또한, 자신은 민법 제366조에 따른 경매로 인한 법정지상권을 취득 내지 승계한 자로서 토지에 대한 정당한 점유권한을 가진다고 주장한다.

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 것인바(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결), 위 증거에 의하면, 이 사건 토지에 위 경매의 근거가 된 K 조합의 근저당권이 설정되었던 시점은 2009. 7. 13.인데, 그 당시 이 사건 토지의 소유자는 피고 B이었고, 이 사건 건물의 소유자는 피고 B이 아니라 원시취득자인 G이라 할 것이다. 따라서 저당권 설정 당시에 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 저당권의 실행에 의한 경매로 인하여 각기 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 해당하지 않는다 할 것이므로, 위 주장도 받아들이지 아니한다.

4) 그렇다면, 피고 C은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다 할 것이다.

나. 토지의 점유, 사용으로 인한 부당이득반환

위 인정사실에 의하면, 피고 C은 이 사건 토지에 관하여 원고가 소유권을 취득한 이후부터 토지를 점유, 사용함으로써 임료상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다 할 것이다.

감정인 L의 감정결과에 의하면, 이 사건 토지의 임료는 원고가 토지에 대한 소유권을 취득한 후인 2016. 6. 23.부터 2017. 6. 22.까지는 연 3,266,000원이고, 2017. 6. 23.부터 2018. 6. 22.까지는 연 3,377,000원이며, 2018. 6. 23.부터는 월 286,000원인 사실이 인정되므로 2016. 6. 23.부터 2018. 11. 22.까지의 부당이득은 8,073,000원(3,266,000원 + 3,377,000원 + 286,000원 x 5월)이고, 그 다음부터 토지인도시까지는 월 286,000원의 비율에 의한 돈이 되겠다. 따라서 피고는 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 B에 대하여도 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도, 임료 상당의 부당이득의 반환을 구하나, 피고 B이 이 사건 건물의 처분권자로서 토지를 점유, 사용하고 있다는 점을 인정할 증거가 없으므로 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사곽동우

별지