

전주지방법원 2013. 11. 13 선고 2011가단36208 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대법원 2015. 2. 12 선고 2014다62251 판결

전주지방법원 2014. 8. 21 선고 2013나12368 판결

전주지방법원 2013. 11. 13 선고 2011가단36208 판결

전문

원고A

피고B

변론 종결 2013. 8. 28.

판결 선고 2013. 11. 13.

주문

1. 피고는 원고에게,
가. 6,502,584원 및 이에 대하여 2013. 11. 14.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을,
나. 2013. 6. 21.부터 전주시 완산구 C 대 198.3m²에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 268,117원의 비율로 계산한 돈을
각 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 7/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 전주시 완산구 D(이하 'D'이라고만 기재한다) C 대 198.3m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 있는 별지 참고도 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나)부분 150.8m², 같은 참고도 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9m²를 각 철거하고, 위 각 토지를 인도하라.

이 유

1. 인정 사실

가. E는 1999. 8. 13. 이 사건 토지, F 대 264.5m²(이하 'F 토지'라 한다), G 대 1209.9m²(이하 'G 토지'라 한다)에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를, 2010. 6. 3. H 대 17m²(이하 'H 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. 원고와 I는 2011. 6. 21. 이 사건 토지 중 원고 2/3지분, I 1/3지분에 관하여 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이어서 I는 같은 날 원고에게 그 소유의 1/3지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 한편 E는 2005. 6. 23. 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다가 같은 날 J에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, J은 2009. 3. 11. 피고에게 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 토지는 C, F, G, H 각 토지와 지적 경계를 이루며 연접하여 있고, 이 사건 건물은 이 사건 토지를 포함한 위 각 토지 4필지에 걸쳐 존재하고 있는데, 이 사건 토지 중 별지 참고도 표시 11, 12,

8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나)부분 150.8㎡에는 이 사건 건물의 1층과 2층 일부가, 같은 참고도 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9㎡'에는 이 사건 건물의 계단 및 복도가 각 위치하게 되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1에서 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1에서 4호증의 각 기재와 영상, 감정인 K의 측량감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지의 일부를 점유하고 있다고 볼 것이므로, 피고가 적법한 점유권원이 있음을 주장·입증하지 못하는 한, 이 사건 토지의 소유권에 기초하여 방해의 배제를 구하는 원고에게, 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 있는 별지 참고도 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나)부분 150.8㎡, 같은 참고도 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 19.9㎡를 각 철거하고, 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

피고는, E가 이 사건 토지와 이 사건 건물의 소유자였는데, J이 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였고, 그 후 피고가 J으로부터 이 사건 건물을 매수하여 소유권이전등기를 마쳐 J을 대위하여 지상권설정등기 및 이전등기절차의 이행을 구할 지위에 있으므로, 관습상 법정지상권의 부담을 용인하여야 할 원고가 피고에 대하여 철거 및 인도를 구하는 것은 신의칙에 반한다는 취지로 항변한다.

살피건대, 토지와 그 지상의 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 토지 또는 건물이 매매나 기타 원인으로 양자의 소유자가 달라진 때에는 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없으면 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 되고(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다16631판결 등 참조), 관습상의 법정지상권은 법률행위로 말미암은 물권의 취득이 아니고 관습법에 따른 부동산물권의 취득이므로 등기 없이 지상권취득의

효력이 발생하며, 이러한 관습상의 법정지상권은 물권의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에 대하여도登記 없이 위 지상권을 주장할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결 등 참조). 한편 법정지상권을 가진 건물소유자로부터 건물을 양수하면서 법정지상권까지 양도받기로 한 자는 채권자대위의 법리에 따라 전 건물소유자나 대지소유자에 대하여 차례로 지상권의 설정등기 및 이전등기절차 이행을 구할 수 있다 할 것이므로, 이러한 법정지상권을 취득할 지위에 있는 자에 대하여 대지소유자가 소유권에 기초하여 건물철거를 구함은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1985. 4. 9. 선고 84다카1131, 1132 전원합의체판결 등 참조).

위와 같은 법리에 기초하여 이 사건을 보건대, 이 사건 토지와 이 사건 건물이 모두 E의 소유이었다가, J이 2005. 6. 23. 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 결과 토지와 건물의 소유자가 달라졌고, 한편 원고가 2011. 6. 21. 이 사건 토지에 관하여 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 의하면 이 사건 건물의 소유자였던 J은 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였고, 그 후 피고는 J으로부터 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치는 과정에서 이 사건 토지에 대하여 가지는 관습상의 법정지상권도 함께 이전받았다 할 것이므로, 결국 이 사건 건물과 함께 그 소유를 목적으로 하는 관습상의 법정지상권도 아울러 양도받은 피고로서는 이 사건 토지의 소유권이 이전되어 최종적으로 소유자가 된 원고에 대하여 지상권설정등기절차의 이행을 구할 수 있는 지위에 있다고 할 것이고, 이러한 관습상의 법정지상권을 취득할 지위에 있는 피고에 대하여 이 사건 토지의 소유자인 원고가 소유권에 기초하여 철거 및 인도를 구하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다 할 것이니, 피고의 항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고를 상대로 하여 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 있는 별지 참고도 표시 11, 12, 8, 9, 4, 10, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나)부분 150.8㎡, 같은 참고도 표시 13, 14, 15, 7, 8, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 19.9㎡에 관한 철거 및 위 각 토지의

인도를 구할 수 없다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 부당이득반환청구권의 발생

법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지소유자의 건물철거나 대지인도청구를 거부할 수 있는 지위에 있는 자라고 할지라도 그 대지의 점유·사용으로 얻은 실질적 이득은 이로 말미암아 대지 소유자에게 손해를 끼치는 한에 있어서는 부당이득으로서 이를 대지소유자에게 반환할 의무가 있다(대법원 1988. 10. 24. 선고 87다카1604 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 원고의 철거 및 인도 청구가 신의성실의 원칙에 반하여 허용되지 않는다고 하더라도, 피고로서는 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지를 점유함으로써 이 사건 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 말미암아 원고에게 같은 액수만큼의 손해를 끼치고 있다고 보아야 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2011. 6. 21.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의 범위

타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없으면 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 말미암아 타인에게 같은 액수만큼의 손해를 끼치고 있다고 보아야 할 것인바(대법원 1962. 5. 31. 선고 62다80 판결 참조), 감정인 L의 임료감정 결과에 의하면 이 사건 토지에 관한 2011. 6. 21.부터 2012. 6. 20.까지의 차임은 월 273,765원이고, 2012. 6. 21.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2013. 3. 31.까지의 차임이 월 268,117원인 사실을 인정할 수 있으며, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고가 원고에게 반환해야 할 부당이득의 액수는 2011. 6. 21.부터 2013. 6. 20.까지 합계 6,502,584원(= (273,765원 × 12개월) + (268,117원 × 12개월))이고, 2013. 6. 21.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지는 월 268,117원이 된다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로, 6,502,584원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라

이 판결 선고일 다음 날이 기록상 명백한 2013. 11. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2013. 6. 21.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 268,117원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이수환

별지