

광주지방법원 2016. 4. 6 선고 2015나55690 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

광주지방법원 2016. 4. 6 선고 2015나55690 판결

광주지방법원 2015. 10. 14 선고 2015가단19266 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B 주식회사

변론종결 2016. 3. 16.

판결 선고 2016. 4. 6.

제1심판결 광주지방법원 2015. 10. 14. 선고 2015가단19266 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항

기재 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

가. 원고는 2015. 1. 26. C으로부터 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 2015. 1. 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2015. 1. 20. 이 사건 토지 위에 있는 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 매수하여 2015. 3. 2. 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 청구원인에 관한 판단

위 사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타의 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 되고, 법정지상권을 취득한 건물소유자가 법정지상권의 설정등기를 경료함이 없이 건물을 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이며, 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정의 존재에 관한 주장입증은 그러한 사정의 존재를 주장하는 쪽에 있다.

그리고 위와 같이 법정지상권을 양수한 사람에 대하여 대지소유자가 소유권에 기하여 건물철거 및 대지의 인도를 구하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결 등).

나. 그런데 갑제1 내지 4호증, 을제1,2,8,9호증에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 분할 및 이 사건 건물의 신축과 소유자의 변경 내역은 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 이 사건 토지의 분할 및 소유자의 변경 내역

- ① 1982. 8. 16. 전남 영광군 E 임야 29,070m²에서 G 내지 L 분할(분할등기 경로)(소유자 : F)
- ② 1987. 6. 30. E 임야 25,668m²에서 이 사건 토지(M 임야 1,140m²) 분할(임야대장에만 분할등록)(소유자 : F)
- ③ 1991. 11. 26. E 임야 24,528m²에서 N 내지 H 분할(임야대장에만 분할등록)(소유자 : F)
- ④ 1994. 9. 1. 위 ②항의 E 임야 25,668m²가 강제경매절차(광주지방법원 ○ 등)에서 낙찰되어 대금이 완납됨(소유자 : I)
- ⑤ 1994. 11. 29. I이 이 사건 토지와 N 내지 H 임야의 분할등기 및 위 각 토지와 E 임야 22,671m²의 소유권이전등기(소유자 : I)
- ⑥ 2003. 11. 27. 이 사건 토지가 강제경매절차(광주지방법원 P 등)에서 낙찰되어 대금이 완납됨(소유자 : Q)
- ⑦ 2009. 4. 15. 같은 달 7. 매매를 원인으로 이 사건 토지의 소유권이 이전됨(소유자 : C)
- ⑧ 2015. 1. 30. 같은 달 26. 매매를 원인으로 이 사건 토지의 소유권이 이전됨(소유자 : 원고)

2) 이 사건 건물의 신축 및 소유자의 변경 내역

- ① 1978. 12. 2. 신축(소유자 : F)
- ② 1988. 3. 17. 소유권보존등기(소유자 : F)
- ③ 2012. 9. 24. 2006. 7. 13. 매매를 원인으로 소유권이 이전됨(소유자 : J)
- ④ 2012. 10. 22. 2012. 9. 18. 매매를 원인으로 소유권이 이전됨(소유자 : K)
- ⑤ 2015. 3. 2. 2015. 1. 20. 매매를 원인으로 소유권이 이전됨(소유자 : 피고)

다. 위 가,나항에 의하면, I이 1994. 9. 1. 나의 1)④항과 같이 이 사건 토지가 포함된 E 임야 25,668m²의 소유권을 취득하여 이 사건 토지와 건물의 소유자가 달라짐으로써 당시 이 사건 건물의 소유자였던 F는 관습상의 법정지상권을 취득하고, 이후 J, K을 거쳐 피고가 이를 양수했다고 할 것이므로, 원고가 피고에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 것은 특별한

사정이 없는 한 허용될 수 없다.

라. 따라서 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유가 있다.

4. 원고의 재항변에 관한 판단

가. 법정지상권의 존속기간이 만료됐다는 재항변에 대한 판단

1) 원고는 먼저, 이 사건 건물의 소유를 위한 법정지상권의 존속기간은 30년인데, F가 이 사건 건물을 신축한 1978. 12. 2.경부터 30년이 경과했으므로, 위 법정지상권은 소멸하였다고 재항변한다.

2) 관습상의 법정지상권에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 민법의 지상권에 관한 규정이 준용되므로, 당사자 사이에 존속기간이 따로 정해지지 않은 때에는 민법 제281조 제1항에 의하여 민법 제280조 제1항 각 호에 규정된 기간 동안 존속하게 되고, 그 기산일은 그 법정지상권의 발생일로 봐야 한다(대법원 1986. 9. 9. 선고 85다카2275 판결 및 그 하급심 판결 등. 원고의 주장처럼 법정지상권의 존속기간의 기산일이 건물의 신축일이라면, 법정지상권이 발생하지도 않은 상태에서 존속기간이 진행하게 된다.).

나아가 이 사건 건물이 민법 제280조 제1항 제1호의 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물에 해당한다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 건물의 소유를 위한 지상권의 존속기간은 30년이라고 할 것인데, 이 사건 변론종결일 당시 F가 법정지상권을 취득한 1994. 9. 1.부터 30년이 지나지 않았음은 역수상 명백하다.

3) 따라서 위 재항변은 이유가 없다.

나. 지상권을 양수하지 않기로 했다는 재항변에 대한 판단

1) 원고는 다음으로, J가 F로부터 이 사건 건물을 매수할 때 자신의 비용으로 이 사건 건물을 철거하기로 약정함으로써 위 법정지상권을 양수하지 않기로 했다고 재항변한다.

2) 갑제6호증, 을제2호증에 변론 전체의 취지를 종합하면, J가 2006. 7. 13.경 F로부터 이 사건 건물과 E 및 N 내지 H 지상의 다른 건물 4동을 매수할 때 작성된 합의서에 "~건물이 붕괴직전에 있어 건물전체를 철거하기로 하고 철거비용은 J가 부담하기로 합의하고 민·형사상 어떠한 이의도 제기치 않기로 합의합니다."라는 문구가 포함돼 있는 사실은 인정된다.

3) 그러나 위 문구의 바로 앞부분은 "F의 소유건축물 포함한 모든 지상권을 J씨에게 양도하고"라고

되어 있고, 위 합의서가 F가 작성하여 J에게 교부하는 형식으로 돼 있는 점(위 "~합의합니다" 바로 아랫부분에 F의 기명날인이 돼 있고, 그 아래에 "J 귀하"라고 적혀 있으며, J의 서명이나 날인은 없다.), 을제2호증에 의하면, 위 합의서 작성 이후 J가 F를 상대로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하여 승소판결을 선고받은 사실¹⁾이 인정되는 점을 종합하면, 위 2)항의 사실만으로는 J가 위 법정지상권을 양수하지 않기로 했다고 단정하기에 부족하고, 이를 뒷받침할 다른 증거는 없다.

4) 그러므로 위 재항변도 받아들일 수 없다.

다. 지료 미지급으로 지상권이 소멸했다는 재항변에 대한 판단

1) 원고는, 위 법정지상권은 피고와 이 사건 건물의 전 소유자들의 2년 이상의 지료 미지급을 이유로 한 소멸청구에 의해 소멸하였다는 재항변도 하고 있다.

2) 그러나 법정지상권에 관한 지료가 결정된 바 없다면 법정지상권자가 지료를 지급하지 아니하였다고 하더라도 지료지급을 지체한 것으로는 볼 수 없으므로, 법정지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 하는 토지소유자의 지상권소멸청구는 허용되지 않는바(대법원 1994. 12. 2. 선고 93다52297 판결 참조), 위 법정지상권에 관하여 이 사건 토지의 지료가 정해져 있지 않다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

3) 따라서 위 재항변도 이유가 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최영남

판사윤영석

판사오형석

별지

1) 1심 법원은 2011. 4. 1. 원고(J) 승소판결(광주지방법원 2010가단49279)을, 2심 법원은 2011.

11. 9. 원고 패소판결(광주지방법원 2011나5673)을 각 선고했는데, 대법원이 2012. 3. 29. 위 2심 판결을 파기환송하자(2011다102875), 환송 후 2심 법원은 2012. 8. 16. 교환적으로 변경(목적물의 면적 등 변경)된 원고의 청구를 인용하는 판결(광주지방법원 2012나5816)을 선고했고, 위 판결은 그 무렵 확정됐다.