

서울서부지방법원 2023. 1. 19 선고 2020가합36178 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

서울고등법원 2024. 6. 19 선고 2023나2007865 판결

서울서부지방법원 2023. 1. 19 선고 2020가합36178 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 배용범

원고들 소송복대리인 변호사 정명희

피고1. D

2. E

3. F

피고들 소송대리인 법무법인 신광

담당변호사 권두영

변론 종결 2022. 9. 22.

판결 선고 2023. 1. 19.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고들에 대하여 별지 제1 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 제1 목록 제1항 기재 토지를 인도하라. 피고들은 원고들에게 각 별지 제2 목록 기재 각 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 관계

망 G(2002. 5. 24. 사망)과 원고들은 모두 망 H(2004. 1. 26. 사망), 망 I(2014. 1. 28.)의 자녀들이다. 피고 D는 망 G의 아내이고, 피고 E, F은 망 G과 피고 D의 자녀들이다.

나. 망 H의 재산 변동 내역

- 1) 3필지 토지의 취득 망 H은 1950년경부터 1960년경 사이에 서울 은평구 J대 414.9m²(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다), K 대 763.7m²(이하 '이 사건 제2 토지'라 한다), L 대 539.5m²(이하 '이 사건 제3 토지'라 한다)를 각 취득하였다.
- 2) 이 사건 제1 토지 관련 가) 망 H은 1976년경 이 사건 제1 토지 지상에 지하 1층, 지상 3층 규모의 상가 건물(이하 '이 사건 제1 건물'이라 한다)을 신축하고, 1988년경 위 건물에 관하여 망 H, 망 I, 망 G 명의로 각 1/3 지분씩 소유권보존등기를 마쳤다.
나) 이후 이 사건 제1 토지는 원고들에게, 이 사건 제1 건물 중 망 H, 망 I의 각 1/3 지분은 모두 증여를 원인으로 원고 C에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 3) 이 사건 제2 토지 관련 가) 망 H은 1997년경 이 사건 제2 토지 지상에 지하 1층, 지상 5층 규모의

상가 주택건물(이하 '이 사건 제2 건물'이라 한다)을 신축하고, 그 무렵 위 건물에 관하여 망 H, 망 G 및 원고들 명의로 각 1/5 지분씩 소유권보존등기를 마쳤다.

나) 이후 이 사건 제2 토지 및 이 사건 제2 건물 중 망 H의 1/5 지분은 모두 증여를 원인으로 원고 A에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

4) 이 사건 제3 토지 관련 가) 망 H은 1988년경 이 사건 제3 토지를 L 대 218㎡(이하 '이 사건 인접토지'라 한다), M 대 278.6㎡(별지 제1 목록 제1항 기재 토지, 이하 '이 사건 토지'라 한다), N 도로 42.9㎡(이하 '이 사건 인접도로'라 한다)의 3필지로 분할하였다.

나) 망 H은 1989년경 이 사건 인접토지 지상에 2층 주택(이하 '이 사건 인접건물'이라 한다)을 신축하여 소유권보존등기를 마쳤고, 1990년경 이 사건 토지 지상에 4층 근린생활시설 및 주택(별지 제1 목록 제2항 기재 건물, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고 망 G 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

다) 망 H은 사망하기 약 7개월 이전인 2003. 6. 24. 이 사건 토지를 원고들에게 각 1/3 지분씩, 이 사건 인접토지 및 이 사건 인접건물을 원고 B에게 각 증여하고, 2003. 6. 27. 이에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 인접도로는 여전히 망 H의 명의로 남아 있다.

라) 이 사건 제3 토지와 관련된 부동산들의 위치 및 현황은 다음 그림과 같다.

IMAGE: 이 사건 제3 토지와 관련된 부동산들의 위치 및 현황(이미지 생략)

5) 피고들의 상속 망 G이 2002. 5. 24. 사망하여, 그 상속인인 피고들은 망 G 명의로 되어 있던 이 사건 제1 건물 중 1/3 지분 및 이 사건 제2 건물 중 1/5 지분, 이 사건 건물에 관하여 각 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

6) 각 부동산의 소유 현황 위와 같은 소유권 변동 결과, 망 H이 취득하였던 이 사건 제1 토지, 이 사건 제2 토지, 이 사건 제3 토지 및 그 각 지상건물(이하 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유 현황은 다음과 같다.

1	이 사건 제1 토지(J)	망 H	원고들
이 사건 제1 건물	망 H 1/3	원고 C 2/3피고들 1/3	
망 I 1/3망 G 1/3			
2	이 사건 제2 토지(K)	망 H	원고 A

1	이 사건 제1 토지(J)	망 H	원고들
이 사건 제2 건물	망 H 1/5망 G 1/5원고들 3/5	원고들 4/5피고들 1/5	
3	이 사건 인접토지(L)	망 H	원고 B
이 사건 인접건물	망 H	원고 B	
이 사건 토지(M)	망 H	원고들	
이 사건 건물	망 G	피고들	
	이 사건 인접도로(N)	망 H	망 H

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

피고들은 원고들 소유의 이 사건 토지 지상에 위치한 이 사건 건물의 공유자로서 아무런 정당한 권원 없이 건물 부지인 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다. 따라서 피고들은 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 하고, 위 점유·사용에 따른 부당이득의 반환으로 2010. 6. 25.부터 2021. 4. 24.까지의 임료 상당 부당이득 합계 520,926,000원 및 2021. 4. 25.부터 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하는 날까지 매월 합계 4,389,000원의 비율로 계산한 토지사용료를 각 지분별로 나누어 지급하여야 한다.

나. 피고들

1) 이 사건 각 부동산의 소유 현황에서도 분명하게 드러나듯이, 망 H은 4명의 자녀들을 위하여 자신이 소유한 각 부동산을 고루 나누어준 것이다. 망 H이 이 사건 건물을 망 G의 소유로 한 것은 망 G으로 하여금 이 사건 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 무상 점유·사용할 수 있도록 제공한 것으로서 망 H과 망 G 사이에 무상의 사용대차 약정이 성립하였고, 이 사건 토지의 소유권을 승계한 원고들에게도 위 무상 사용대차 약정이 그대로 승계되었으므로, 원고들은 망 G으로부터 이 사건 건물을 상속한 피고들에게 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 및 부당이득의 반환과 토지사용료의 지급을 구할 수 없다.

2) 설령 무상 사용대차 약정의 존재 및 승계가 인정되지 않는다고 가정하더라도, 원고들이 이 사건 토지를 망 H으로부터 증여받을 당시 피고들에게 토지사용료를 청구하지 않는다는 내용의 조건 또는 부담이 부가된 부담증여가 이루어졌다고 보아야 하거나, 적어도 이 사건 토지 증여가 이루어진 이후 장기간 동안 토지사용료를 청구하지 않다가 현 시점에 이르러 이를 청구하는 원고들의 행위는 실효의 원칙에 반하는 권리남용에 해당한다고 보아야 한다.

3) 이와 달리 원고들의 이 사건 토지에 대한 사용료 청구가 가능하다고 가정하더라도, 적어도 이 사건 토지 중 원고 B가 이 사건 인접건물의 통행로로 사용하거나 마당으로 사용하고 있어 이 사건 건물의 부지로 제공되지 않은 부분, 즉 피고들이 점유·사용하고 있지 않은 부분에 관한 사용료는 제외되어야 한다.

3. 판단

가. 피고들 소유의 이 사건 건물이 원고들 소유의 이 사건 토지 지상에 위치하여, 피고들이 이 사건 건물 소유를 통하여 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다(토지의 사용범위에 관한 다툼은 일단 논외로 한다). 그러나 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정들을 종합하면, 망 H과 망 G 사이에 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 무상의 사용대차계약이 성립하였다고 보아야 하고, 나아가 위 사용대차계약은 망 H으로부터 이 사건 토지를 승계한 원고들과 망 G으로부터 이 사건 건물을 상속받은 피고들에게도 그대로 승계되어 현재까지 유지되고 있다고 봄이 타당하다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다32694 판결 취지 참조).

① 망 H은 1990년경 이 사건 건물을 신축하면서 그 부지인 이 사건 토지와는 달리 이 사건 건물에 관하여 망 G 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 2003년경 이 사건 토지를 원고들에게 증여하고 2004년경 사망할 무렵까지 약 13년이 경과하는 동안 망 G의 이 사건 건물 사용에 관하여 아무런 이의를 제기하지 않았음은 물론 망 G에게 토지사용료를 청구하지도 않았다.

② 앞서 이 사건 각 부동산의 소유 현황에서 살펴본 바와 같이, 망 H이 1950년경부터 순차적으로 취득한 부동산 재산 전체는 결과적으로 망 H의 자녀들에게 골고루 분배되었고, 그 과정에서 이 사건 건물 및 이 사건 토지의 경우를 포함하여 건물과 그 부지인 토지 사이의 소유 명의자가 정확히

일치하지 않는 경우가 발생하게 되었다. 이는 망 H이 자녀들에게 재산을 분배하여 주면서 그들 사이에서는 토지와 건물 사이의 소유권 불일치를 이유로 어떠한 분쟁이 일어나지는 않을 것을 기대하고 행한 일이라고 볼 수 있고, 나아가 재산을 분배받은 망 G과 원고들 사이에서도 그와 같은 내용의 암묵적인 합의가 유지되고 있었다고 보는 것이 타당하다.

③ 원고들도 망 H이 사망하기 약 7개월 이전에 이 사건 토지를 증여받은 이후 2020. 6. 17. 이 사건 소를 제기하기 이전까지 약 17년에 가까운 세월이 흐르는 동안 망 G으로부터 이 사건 건물을 상속받은 피고들을 상대로 이 사건 건물의 소유를 통한 이 사건 토지의 점유·사용에 관하여 아무런 이의를 제기하지 않았다.

나. 따라서 피고들이 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유·사용하는 것은 위 사용대차계약에 따른 것으로서 정당하고, 위 점유·사용에 아무런 권원이 없음을 이유로 하는 원고들의 이 사건 건물 철거, 이 사건 토지 인도 및 부당이득반환과 토지사용료 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다[원고들은 위 사용대차계약의 해지에 따라 위와 같은 청구를 하는 것이라는 주장을 명시적으로 하고 있지는 않으나, 원고들의 주장에 위와 같은 취지가 포함되어 있다고 선해하더라도, 민법 제613조 제2항에 의한 해지권 발생 사유로서 '사용수익에 충분한 기간'의 경과 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 하는데, 일반적으로 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 사용대차에 있어 당해 토지의 사용수익의 필요는 당해 지상건물의 사용수익의 필요가 있는 한 그대로 존속하는 것이어서, 이 사건 건물이 그대로 존속하는 한 이 사건 토지의 사용수익은 계속되는 것이고 사용수익에 족한 기간이 경과하였다고 할 수도 없어, 원고들이 위 사용대차계약을 해지할 수 있다고 보기는 어려우므로, 원고들의 이 사건 청구를 받아들일 수 없음은 마찬가지이다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결, 대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다32694 판결 등 참조)].

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박태일

판사조수진

판사오민관

별지