

부산지방법원 2016. 9. 22 선고 2015가단23716 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

부산지방법원 2017. 7. 6 선고 2016나10459 판결

부산지방법원 2016. 9. 22 선고 2015가단23716 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 8. 18.

판결 선고 2016. 9. 22.

주문

1. 피고는 원고에게 1,989,082원과 2016. 5. 3.부터 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 15, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 1㎡에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 인도 완료일까지 매해 92,809원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 70%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 제3항 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 15, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 1㎡를 철거하여 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 2,925,600원과 2016. 5. 3.부터 위 토지에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 인도 완료일까지 매해 393,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 249/264 지분에 관하여 2001. 8. 1. 지분소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 이 사건 토지에 인접한 별지 목록 제2항 기재 토지와 그 지상 별지 목록 기재 제3항 기재 건물(이하 각 '피고 토지, 건물'이라 한다)에 관하여 2002. 1. 17. 임의경매절차를 통하여 매수한 후 같은 달 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 건물 중 별지 도면 표시 15, 2, 3, 16, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 3㎡ '다' 부분과 1, 2, 15, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 1㎡ '라' 부분은 이 사건 토지 위에 놓여 있는데, 피고는 이 사건 소송 계속 중인 2015. 12. 13. 선내 '다' 부분 3㎡는 철거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 8호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 이 법원의 한국국토정보공사 강서지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

피고는 원고가 이 사건 소송 전에도 피고를 상대로 이 사건과 동일한 내용의 소를 제기하였다가 기일에 출석하지 아니하여 취하간주된 바 있는데도, 또 다시 같은 내용의 소를 제기하였으므로, 이는 기판력에 저촉되거나 재소가 금지되는 경우에 해당하여 부적법하다고 주장하나, 피고의 주장은 모두 전 소송에서 판결이 선고되었음을 전제로 한 것인데 반하여 전 소송은 제1심 판결이 선고되기 전에

원고의 변론기일 2회 불출석으로 취하간주된 사실은 이 법원에 현저하므로 피고의 본안전 항변은 받아들이지 않는다.

3. 건물철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

원고는 피고가 이 사건 토지를 점유할 권원 없이 그 위에 피고 건물을 소유하고 있으므로, 피고는 원고에게 피고 건물의 철거와 철거 부분에 해당하는 토지의 인도를 구하고, 피고는 이에 대하여 위 침범 부분에 대하여는 이미 관습법상 법정지상권이 성립하였거나, 침범 부분의 면적이 1m²에 불과하여 원고에게는 별다른 이득이 없는 반면, 피고에게는 건물의 안전이 위협되거나 건물의 기능이 훼손될 우려가 있는 등 권리남용에 해당한다고 주장한다.

나. 판단

토지와 건물을 함께 소유하고 있던 원소유자가 토지를 매도할 때에 그 지상에 건립된 건물을 철거하기로 하는 특약이 없는 경우 건물의 원소유자는 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득하고, 그 건물의 양수인은 원소유자로부터 위 건물을 양도받을 때에 위 법정지상권도 함께 양도받은 자로서 원소유자를 대위하여 토지를 매수한 양수인에게 법정지상권설정등기를 청구할 수 있는 위치에 있으며(대법원 1991. 9. 24. 선고 91다21701 판결 등 참조), 토지에 관한 법정지상권을 취득할 지위에 있는 건물 양수인에 대하여 토지 양수인이 대지소유권에 기하여 건물철거 및 대지인도를 구함은 지상권의 부담을 용인하고 또한 그 설정등기절차를 이행할 의무 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1989. 5. 9. 선고 88다카15338 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보면, 앞서 든 증거들에 의하면, C는 이 사건 토지와 피고 건물(1993. 11. 13. 보존등기)을 함께 소유하다가 1999. 12. 24. 주식회사 태경유통에 피고 건물에 관하여, 2000. 1. 27. D에게 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 하여 각 소유권이전등기를 마쳐 준 사실을 인정할 수 있고, C가 주식회사 태경유통에 피고 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 줄 때에 피고 건물을 철거하기로 약정하였다는 자료는 보이지 않는바, 이에 따르면, 주식회사 태경유통은 C로부터 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득하면서 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 피고

건물의 전득자인 피고는 이 사건 토지의 전득자인 원고를 상대로 주식회사 태경유통을 대위하여 법정지상권 설정등기를 청구할 수 있는 지위에 있다고 할 것이므로, 원고가 피고에게 건물 철거 및 토지인도를 구하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

4. 지료 또는 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 지료 등의 지급의무

법정지상권자라 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무는 있는 것이고, 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지 소유자의 건물 철거나 대지 인도 청구를 거부할 수 있다 하더라도 그 대지를 점유·사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있다(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 참조).

한편, 이 법원의 주식회사 중앙감정평가법인에 대한 임료감정축탁결과에 따르면, 이 사건 토지 중 위

'다' 부분에 대한 2006. 5. 3.부터 철거일인 2015. 12. 13.까지 임료 상당액은 2,108,906원 [=

{208,800원+219,600원+232,800원+255,600원+279,600원+300,000원+321,600원+346,800원+367,000원}

'라' 부분에 대한 2006. 5. 3.부터 2016. 5. 2.까지 임료 상당액은

731,400원(=2,925,600원×1/4)이며, 2015. 5. 3.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2016. 5.

2.까지 '라' 부분의 임료상당액은 연 임료 상당액은 98,400원(= 393,600원×1/4인 사실을 각

인정할 수 있고, 그 이후의 연 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 1,989,082원{= (2,108,906원+731,400원)×원고의 지분 249/264}과

이에 대하여 2016. 5. 3.부터 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 인도

완료일까지 매해 92,809원(= 98,400원×원고의 지분 249/264)의 비율로 계산한 돈을 지급할

의무가 있다.

나. 피고의 상계주장에 관한 판단

피고는 2006년경부터 피고 토지를 E에게 임대하였고, E는 그 무렵부터 피고 토지 위에서 주차장을

운영하여 왔는데, 원고가 건물의 침범을 이유로 월 5만 원 상당의 주차료를 지급하지 않은 채 그

무렵부터 '다' 부분의 철거일인 2015. 12월경까지 피고 토지 위에 자신의 차량을 무단으로

주차하였고, 위 주차요금 상당액을 피고가 원고에게 지급하여야 할 지료 또는 부당이득액에서 상계하고 나면, 원고에게 지급할 지료 역시 남아 있지 않다고 주장한다.

살피건대, 을 제11호증의 기재 및 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2006년 무렵부터 2015. 12월경까지 피고 토지 위에 있던 주차장에 차를 주차하면서 피고 건물의 경계 침범 문제를 들면서 월 5만 원 상당의 주차요금을 지급하지 않은 사실을 인정할 수 있기는 하나, 위 주차장은 피고가 아니라 E가 운영하는 것으로, E가 원고를 상대로 주차요금의 청구를 하는 것은 별론으로 하고, 피고가 이를 이유로 위 지료 또는 임료 상당 부당이득의 반환을 면할 수는 없다고 할 것이므로 피고의 이 부분 항변은 받아들이지 않는다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사신형철

별지