

수원지방법원 안양지원 2021. 10. 15 선고 2021가단109415 판결 [지상물매수청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 김진한, 박용준, 이대관

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2021. 10. 15.

주 문

1. 피고는 원고로부터 1,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 건물에 관하여 2021. 7. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

판사 박정진

[별지]

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

원고는 2017. 8. 30. 강원도 횡성군 C(이하 ‘이 사건 토지’ 라 합니다)를 임의경매로 취득한 자입니다(갑 제1호증 ‘등기사항전부증명서(토지)’ 참조).

피고는 이 사건 토지를 1978. 1. 30.부터 1989. 5. 15.까지 소유하였던 자이며(갑 제2호증 ‘폐쇄등기부증명서’ 참조), 이 사건 토지 위의 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’ 이라 합니다)의 소유자입니다(갑 제3호증 ‘일반건축물대장(갑)’ 참조).

2. 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구

가. 관련법리

민법
[시행 2021. 1. 26.] [법률 제17905호, 2021. 1. 26., 일부개정]
제280조(존속기간을 약정한 지상권)
① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다.
1. 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년
2. 전호이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년

3. 건물이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년

② 전항의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 연장한다.

제281조(존속기간을 약정하지 아니한 지상권)

① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 전조의 최단존속 기간으로 한다.

② 지상권설정당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 아니한 때에는 지상권은 전조 제2호의 건물의 소유를 목적으로 한 것으로 본다.

제285조(수거의무, 매수청구권)

① 지상권이 소멸한 때에는 지상권자는 건물 기타 공작물이나 수목을 수거하여 토지를 원상에 회복하여야 한다.

② 전항의 경우에 지상권설정자가 상당한 금액을 제공하여 그 공작물이나 수목의 매수를 청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유없이 이를 거절하지 못한다.

대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카2404 판결 [건물철거]

다. 동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 그 소유권자를 달리하게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 그 건물의 소유를 위하여 그 부지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득하는 것이고 그 건물은 건물로서의 요건을 갖추고 있는 이상 무허가건물이거나 미등기건물이거나를 가리지 않는다.

대법원 1995. 7. 28., 선고, 95다9075, 판결 [소유권이전등기, 건물철거등]

가. 관습법상의 법정지상권이 성립되기 위하여는 토지와 건물 중 어느 하나가 처분될 당시에 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속하였으면 족하고 원시적으로 동일인의 소유였을 필요는 없다.

나. 민법 제280조 제1항 제1호가 정하는 견고한 건물인가의 여부는 그 건물이 갖는 물리·화학적 외력, 화재에 대한 저항력 또는 건물 해체의 난이도 등을 종합하여 판단하여야 한다.

대법원은 건물과 토지를 동일인이 소유하고 있다가, 매매 등을 이유로 건물과 토지

의 소유권자가 다르게 될 경우 건물 소유자에게 관습법상 법정지상권을 인정하고 있습니다. 이러한 관습법상 법정지상권의 성립에 있어 토지와 건물 중 어느 하나가 처분될 당시에 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속하였으면 족하고 원시적으로 동일인의 소유였을 필요는 없습니다.

한편 관습법상 법정지상권의 존속기간은 존속기간이 약정되지 않은 것이므로, 민법 제281조 제1항, 민법 제280조에 따라 석조 등 견고한 건물의 경우에는 30년, 그 밖의 건물의 경우에는 15년이 됩니다.

나. 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구

피고는 이 사건 토지 및 건물을 소유하고 있다가, 1989. 5. 11. 이 사건 토지를 소외 D에게 매매하였고(갑 제2호증 참조), 그에 따라 (이 사건 토지의 소유권이전등기가 이뤄진) 1989. 5. 16.부터 이 사건 토지에 대하여 관습법상 법정지상권을 갖게 되었습니다.

이 사건 건물은 목조 건물로서 민법 제280조 제1항 제1호의 견고한 건물로 볼 수 없으나, 설령 견고한 건물에 해당한다 하더라도 2021. 5. 6. 현재 (1989. 5. 16.으로부터) 이미 30년이 경과하였음이 명백한 이상, 피고의 이 사건 토지에 대한 법정지상권은 소멸하였습니다.

이에 원고는 민법 제285조 제2항에 따라 피고에게 상당한 가액을 제공하고, 이 사건 건물을 매수하고자 하는바, 우선 그 가액을 150만 원으로 하여청구하되, 추후 이 사건

건물에 대한 감정을 통하여 적정 가액이 밝혀지면 그에 맞게 청구취지변경신청을 하도록 하겠습니다.

3. 이 사건 건물의 현황

이 사건 건물은 미등기건물로서 등기부등본이 존재하지 않고, 다만 건축물대장에 등록되어 있을 뿐입니다.

한편 원고가 경매에 의해 이 사건 토지를 취득할 당시 이 사건 건물은 오랫동안 사용하지 않고 방치되어 거의 허물어져 가는 상태에 있었고, 이를 원고가 우선 자신의 비용을 들여 수리하고 보수하여 현재의 상태로 보존되고 있습니다. 원고가 피고에게 지급하여야 할 상당한 가액은 ‘보수 전의 이 사건 건물 상태’를 기준으로 판단하여야 마땅할 것입니다.

4. 결론

위와 같은 이유로 원고의 피고에 대한 지상물매수청구는 이유 있으므로, 원고의 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

[별지]

- 목 록 -

강원도 횡성군 C 지상 목조 단독주택, 축사 73.04㎡

층별	구조	용도	면적(㎡)
1층	목조/스레트	주택	57.04
1층	목조/함석	축사	8
1층	목조/함석	축사	8

