

수원지방법원 성남지원 2017. 6. 2 선고 2016가단216907(본소), 2016가단229866(반소) 판결
[건물등철거 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 4. 28.

판결 선고 2017. 6. 2.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고,
나. 별지 목록 제2항 기재 토지를 인도하고,
다. 9,013,900원 및 이에 대하여 2017. 4. 6.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
라. 2016. 12. 8.부터 별지 제2목록 기재 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유, 사용 종료일까지 월 1,095,314원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로 주문과 같다. 예비적으로 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)로부터 112,335,100원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 인도하라.

반소: 원고는 피고에게 103,341,200원 및 이에 대하여 2016. 9. 6.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 이 사건 토지 지상에 있는 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 1998. 10. 1. 수원지방법원 성남지원 하남등기소 1998. 10. 1. 접수 제48963호로 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고는 2016. 2. 22. 이 사건 토지를 공매로 취득하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2016. 4. 1. 접수 제10657호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 건물 철거 및 토지 인도에 관하여

1) 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 없는 한 이 사건 토지를 점유하여 원고의 소유권 행사를 방해하고 있는 것이므로, 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 임대차계약 체결 (1) 피고의 주장

피고는 이 사건 토지의 종전 소유자인 C와 사이에, 이 사건 건물을 소유할 목적으로 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다(임대차계약 체결에 관한 구체적인 경위는 별지 기재와 같다). 그런데 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 대항력이 있다(민법 제622조 제1항). 그렇다면, 피고는 원고에 대하여도 이 사건 토지 임대차계약의 효력을 주장할 수 있다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있으므로, 건물 철거 및 토지 인도 청구는 이유 없다.

(2) 판단

(가) 갑 제1호증, 을 제3 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다. C는 피고의 누나이다. 피고와 C는 1993년에서 1994년 무렵, 땅을 사서 주택을 지은 다음 이를 되팔아 수익을 내기로 계획하고 피고가 C에게 얼마간의 돈을 주었다(피고가 그 무렵 원고에게 계좌이체하여 보내준 돈은 드러나 있으나, 앞서 본 증거들만으로는 그 돈이 모두 피고가 위 계획을 실행하기 위하여 C에게 준 것이라고 단정하기 어려워 금액을 특정할 수 없다). C는 이 사건 토지를 매수하여 그 위에 건물을 짓기로 마음먹었다. C는 이 사건 토지에 관하여 1996. 3. 21. 매매계약을 원인으로 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 C는 이미 1995. 9. 19. 건축허가를 받고 이 사건 토지 위에 건축을 시작하였다(이 사건에서 제출된 증거만으로는 C가 이 사건 토지에 관한 이전등기하기 전에 건축허가를 받고 건축을 한 경위를 알기는 어렵다). 그러다가 자금 부족으로 피고에게 이 사건 건물을 매도하고, 1998. 4. 이 사건 건물의 건축주명의를 피고로 변경하였다. 앞서 본 바와 같이 피고는 1998. 10. 1. 소유권보존등기를 마쳤다. 이후 C는 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 넘어가기 전까지 피고를 상대로 특별히 소유권에 기하여 방해배제청구를 하였다는 등의 사정은 보이지 않는다.

(나) 이 사건에서 제출된 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정될 수 있는 사실은 위 인정사실이 전부이다. 그러나 위 인정사실만으로는 피고가 C로부터 이 사건 건물의 건축주명의를 넘겨 받는 시점에서, 피고와 C 사이에 건물 부지인 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였다고 추인하기는 어렵다. 즉, C와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 사용대차계약이 묵시적으로 체결되었는지는 별론으로 하더라도, 목적물 사용, 수익에 대한 차임의 지급을 본질적인 요소로 하는

임대차계약이 성립되었다고 볼 수는 없다. 피고는 이 사건 토지 매입을 위하여 피고가 원고에게 지급한 돈(피고는 토지매매대금보다 더 많은 돈을 주었다는 취지로 주장하나 이를 인정할 증거가 없다)을 이 사건 토지의 사용, 수익에 대한 대가에 갈음하기로 약정하였다고 주장하나, 원고가 이 사건 토지를 얼마에 매수했는지, 피고가 원고에게 이 사건 토지 매수대금을 얼마를 주었는지, 그리고 피고가 이 사건 건물을 원고로부터 매수하여 건축주명의를 변경할 당시 그 매매대금을 얼마로 정하였는지, 매매대금을 실제로 지급하기로 하였는지, 아니면 이전에 준 위 돈으로 매매대금에 갈음하기로 하였는지 등을 알 수 있는 아무런 증거가 없는 이 사건에서, 피고가 원고에게 이 사건 토지 매수 당시 얼마간의 돈을 주었다는 앞선 인정사실만으로는 원고의 주장과 같이 위 돈을 이 사건 토지 사용에 대한 대가로 갈음하기로 하는 묵시적인 약정이 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

한편 피고는 C 이전 소유자인 D와 사이에 임대차계약이 있었다는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

(다) 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나) 지상물 매수청구권(본소에 대한 항변 및 반소 청구) (1) 피고의 주장

피고와 C 사이에 체결한 임대차계약은 C로부터 이 사건 토지의 소유권을 넘겨받은 원고가 이 사건 건물의 철거를 구하는 소를 제기함으로써 종료되었다. 따라서 피고는 민법 제643조, 제283조에 따라 이 사건 건물의 매수를 청구한다. 피고의 매수청구 의사표시가 담긴 답변서가 2016. 9. 14. 원고에게 송달되어 그날 매매계약이 성립되었다. 따라서 원고의 이 사건 건물 청구 및 토지 인도 청구는 이유 없다. 오히려 원고는 피고에게 이 사건 건물의 매매대금으로 112,355,100원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 다만, 위 돈에서 피고가 그 동안 이 사건 토지를 사용한데 따른 부당이득 9,013,900원(원고가 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 사용료 감정시점인 2016. 12. 7.까지의 사용료)을 공제한 103,341,200원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

(2) 판단

피고와 C 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 전제로 하는 피고의 지상물 매수청구권 행사(본소에 관한 항변 및 반소 청구)는 더

나아가 살피 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다) 관습법상 법정지상권 (1) 피고의 주장

피고가 이 사건 건물을 C로부터 매수하여 인도받고 건축주명의를 변경할 당시 이 사건 건물은 미완성이지만 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다. 따라서 건축주명의 변경 당시 원고가 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하였고, 피고에게 이 사건 건물을 이전함으로써 건물과 그 부지의 소유자가 달라지게 된 것이므로, 피고는 관습법상 법정지상권을 취득한다. 따라서 이 사건 토지를 점유, 사용할 정당한 권원이 있으므로, 원고의 청구는 이유 없다.

(2) 판단

건축주의 사정으로 건축공사가 중단되었던 미완성의 건물을 인도받아 나머지 공사를 마치고 완공하였다고 하더라도 그 건물이 공사가 중단된 시점에서 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다면 원래의 건축주가 그 건물의 소유권을 원시취득하므로 살피건대, 을 제11 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고에게 이 사건 건물을 매도하고 건축주명의를 변경할 당시 이 사건 건물은 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어진 상태로서 사회통념상 독립한 건물이었던 사실은 인정된다. 그렇다면, C는 이미 그 무렵 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하였다고 봄이 타당하다. 결국 C가 이 사건 토지 및 건물을 소유하고 있다가, 그 중 피고에게 이 사건 건물의 소유권을 넘겨줌으로써 건물과 그 부지의 소유자가 달라지게 되었으므로, 피고는 일응 관습법상 법정지상권을 취득한다.

(3) 원고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 원고는 다음과 같이 주장한다. 『이 사건 토지에는 1996. 3. 21. 이미 하남시의 압류등기가 마쳐졌다. 원고는 위 압류에 따른 공매절차에서 소유권을 취득한 자이다. 따라서 피고는 압류등기 이후에 성립된 관습상 법정지상권으로 원고에게 대항할 수 없다.』

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 하남시의 체납처분압류등기가 1996. 3. 21. 마쳐짐으로써 압류의 효력이 발생한 사실, 원고는 위 체납처분압류에 따른 공매절차에서 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실이 인정되고, 피고는 1998. 4. 경에서야 이 사건 건물을 매수한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그런데, 부동산에 압류등기가 경로되면 채무자가 당해 부동산에 관한 처분행위를 하더라도 이로써 채권자에게 대항할 수 없게 되는데, 여기서 처분행위란 당해 부동산에 대해 용익물권 등을 설정하는 행위를 포함한다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2009다19246 판결 참조, 압류의 처분금지효이며, 이는 국세징수법상의 체납처분압류의 경우에도 마찬가지로 발생하는 효력이다). 그렇다면, 피고는 위 체납압류등기가 마쳐진 이후에 취득한 관습법상 법정지상권으로 압류채권자인 하남시에 대항할 수 없을 뿐 아니라, 그 압류에 따른 공매로 소유권을 취득한 원고에게도 대항할 수 없다(즉, 체납처분압류에 따른 공매로 소유권을 취득한 매수인도 체납처분압류의 처분금지효를 주장할 수 있으며, 처분금지효가 상대적이라는 것은 처분행위의 당사자 사이에서 그 거래행위가 유효하다는 의미일 뿐이다). 게다가 압류채권에 대항할 수 없는 지상권은 매각으로 소멸된다(민사집행법 제91조 제3항, 민사집행법상의 강제경매와 국세징수법상의 공매절차가 별개의 절차이며, 국세징수법에 위 민사집행법 규정을 준용한다는 명시적인 규정이 없으나, 대항할 수 없는 지상권이 소멸한다는 위 민사집행법의 규정은 성질상 공매절차에도 그대로 유추적용된다고 봄이 타당하다).

따라서 원고의 위 주장을 받아들인다.

(4) 소결론

결국 피고는 관습법상 법정지상권을 이유로 원고의 이 사건 건물 철거 및 토지 인도 청구에 대항할 수 없다.

나. 부당이득금에 관하여

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지를 점유하여 사용함에 따른 이득을 원고에게 반환할 의무가 있다.

2) 이 법원의 감정인 E에 대한 감정축탁결과에 의하면, 원고가 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 감정시인 2016. 12. 7.까지의 사용료는 9,013,900원이며, 월 사용료는 1,095,314원[$(9,013,900\text{원} \times 366\text{일}/251\text{일}) \div 12$, 원미만 버림, 감정인이 계산한 251일간의 사용료를 연간 사용료로 환산하고 다시 12개월로 나누어 월 사용료를 산정하였다. 이는 감정인이 일반적인 관행에 따라 연간사용료를 산정하고 해당일수로 나누어 위 9,013,900원을 산정한 것이어서, 원고가 주장하는 바와 같이 1일당 사용료를 계산하여 31일을 곱하는 산정방식보다 적절한 월 사용료 산정에

더 부합하는 계산방식이라고 판단되므로, 위 돈을 초과하는 원고의 월 사용료 주장은 받아들이지 않는다]이다.

3) 따라서 피고는 원고에게 9,013,900원 및 이에 대하여 그 부당이득일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 2017. 4. 5.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고에게 송달된 다음날인 2017. 4. 6.부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2016. 12. 8.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유, 사용 종료일까지 월 1,095,314원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 본소 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구를 각 기각한다.

판사주진오

별지