

광주지방법원 순천지원 2015. 10. 27 선고 2015가단10657 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 10. 6.

판결 선고 2015. 10. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 전남 순천시 C 대 133㎡ 중 별지 도면 표시 (가), (나), (다), (라),(가)의 각 점을 순차 순결한 선내 (ㄱ)부분 32.4㎡ 지상 블록조 판넬지붕 단층 창고를 철거하고, 위 토지 부분을 인도하라.
2. 제1항은 가집행할 수 있다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1994. 8. 1. 전남 순천시 C 대 133㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 이전등기를 마쳤다. 당시 이 사건 토지상에는 전 소유자가 신축한 낡은 건물이 일부 파손된 채로 존재하고 있었다.

나. 피고는 위 건물을 개보수하여 사용하던 중 축대를 쌓고 흙관을 설치하는 등 지반조성을 하여 개축한 후 창고로 사용하였다.

다. 원고는 이 법원 D 강제경매절차에서 이 사건 토지를 매수하여 2015. 4. 28. 소유권이전등기를 마쳤다. 당시 이 사건 토지상에 존재하던 주문 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 무허가, 미등기로서 매각에서 제외되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 주장

피고는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 없으므로, 이 사건 토지 소유권자인원고에게 이 사건 건물을 철거하고 해당 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 피고 주장

이 사건 토지와 건물을 모두 피고 소유인데 경매에 의하여 각 소유자가 분리되었으므로 건물소유자인 피고는 그 부지에 관하여 관습법상의 법정지상권을 취득하였다.

나. 판단

1) 관습상의 법정지상권은 동일인 소유이던 토지와 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를

계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이므로 토지의 점유·사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼수 있거나 토지 소유자가 건물의 처분권까지 함께 취득한 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다 할 것이어서, 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 비록 매수인에게 그 대지에 관하여만 소유권이전등기가 경료되고 건물에 관하여는 등기가 경료되지 아니하여 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 되었다하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다고 할 것이다(대법원 1987. 7. 7. 선고 87다카634 판결, 1992. 4. 10. 선고 91다40610 판결, 1998. 4. 24. 선고 98다4798 판결 등 참조).

2) 위 인정사실을 이러한 법리에 비추어 보면, 피고가 이 사건 토지를 매수할 당시 지상 미등기건물을 함께 매수하였으나 토지에 관하여만 소유권이전등기를 경료함으로써 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 되었다 하더라도 피고가 지상건물의 처분권까지 함께 취득한 이상 그 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없고, 피고는 그 매도인을 대위하여 관습상의 법정지상권을 행사할 수도 없다고 할 것이다.

3) 또한 이 사건 강제경매 당시 이미 이 사건 토지와 건물은 각각 다른 사람(이 사건 토지는 원고 소유, 이 사건 건물은 매도인의 소유¹⁾)의 소유에 속하고 있으므로 강제경매로 인하여 관습상의 법정지상권이 성립될 여지가 없다.

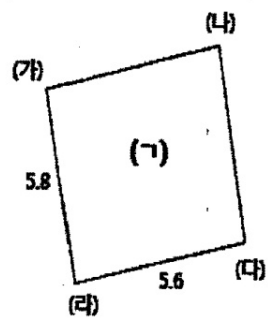
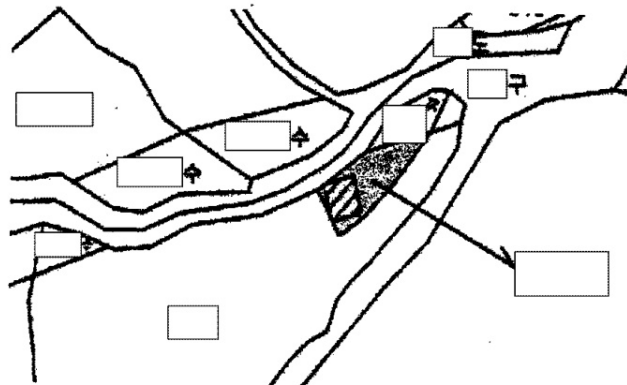
4) 따라서 피고는 이 사건 토지 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 해당 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고 청구를 인용한다.

판사 김동현

<별지> 도면표시



블록조 판넬지붕 단층(창고)
 $5.8 \times 5.6 = 32.4\text{m}^2$

1) 미등기건물의 양수인이라도 소유권이전등기를 마치지 않는 한 그 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고(대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다51780 판결 등 참조), 피고가 종전 건물을 개축하였다고 하여 그 동일성이 상실되었다고 보기도 어렵다.