

광주지방법원 2018. 8. 24 선고 2018나51491 판결 [건물 철거 및 토지인도]

---

### 재판경과

광주지방법원 2018. 8. 24 선고 2018나51491 판결

광주지방법원 장흥지원 2018. 1. 17 선고 2017가단361 판결

### 전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 정훈

담당변호사 조수민

변론 종결 2018. 7. 13.

판결 선고 2018. 8. 24.

**제1심판결** 광주지방법원 장흥지원 2018. 1. 17. 선고 2017가단361 판결

### 주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 전남 장흥군 C 대 122㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 약 75.6㎡ 지상 철골 조적조 슬래브지붕 단층 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 및 같은 도면 표시

ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 약 8.8㎡ 지상 조적조 슬레이트지붕 단층

보일러실(이하 '이 사건 보일러실'이라 한다)을 각 철거하고,

나. 전남 장흥군 C 대 122㎡를 인도하라.

### 2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. D은 2002. 11. 6. 전남 장흥군 C 대 122㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2002. 11. 20. 본인을 건축주로 하여 이 사건 주택에 관한 건축신고를 하였으나, 2003. 3. 31. 이 사건 주택의 건축주를 피고로 변경하였다.

나. 피고는 2003. 5. 28. 이 사건 주택의 사용승인이 이루어지면서 건축물대장상 소유자로 등록되었고, 피고의 채권자 F금고는 2008. 7. 29. 피고 명의로 이 사건 주택에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 광주지방법원 장흥지원 E 부동산강제경매절차에서 2017. 4. 24. 이 사건 토지에 관한 매각허가결정을 받고, 2017. 5. 26. 그 매각대금을 모두 지급한 후, 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 현재 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 보일러실이 건축되어 있으며, 이 사건 주택과 보일러실의 상대적 위치는 별지 도면 표시와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 3, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 보일러실을 소유함으로써 인하여 원고가 소유한 이 사건 토지를 점유하고 있는바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 주택 및 보일러실을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

## 3. 피고의 항변에 대한 판단

### 가. 관습상 법정지상권 보유 항변에 대한 판단

1) 피고의 항변 요지 이 사건 토지를 소유하고 있던 D은 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 보일러실을 신축하여 이를 원시취득 하였고, 피고는 D이 이 사건 주택 및 보일러실을 원시취득한 이후인 2004. 3. 31.경(건축주 명의 변경일이다) D으로부터 이 사건 주택을 매수한 후 2008. 7. 29. 소유권보존등기를 마침으로써 이 사건 토지와 주택의 소유자가 달라졌는바, 피고는 이 사건 주택 및 보일러실의 소유를 위한 관습상 법정지상권을 취득하였다.

2) 관련 법리 건물에 관한 소유권보존등기는 실체적 권리관계에 부합하는 유효한 등기로 추정되고 그 등기명의자가 아닌 사람이 건물을 신축하였다는 등 소유권보존등기의 추정력을 번복할만한 사실관계에 관한 증거가 없는 한 그 등기명의자가 스스로 적법하게 소유권을 취득하였다고 보아야 한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다70139 판결 등 참조).

3) 판단 D이 2003. 3. 31. 이 사건 주택의 건축주를 피고로 변경한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제13, 14, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D의 어머니인 G는 2003. 3. 14. 본인이 거주하던 전남 장흥군 H에서 이 사건 주택으로 전화 설치장소를 변경한 사실 및 D은 2003. 3. 21. 한국전력공사에 이 사건 주택에 관한 전력공급신청을 한 사실을 인정할 수 있다.

하지만 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D과 피고가 형제 사이인 사실, 원고가 이

사건 토지를 취득하던 당시 이 사건 주택에 D와 피고의 어머니인 G가 거주하고 있던 사실이 인정되고, 피고는 이 법원에 이르기까지 매매계약서나 매매대금이체내역 등 D으로부터 이 사건 주택을 매수하였다는 증거들을 제출하지 못하고 있으며, 이 사건 주택의 매수일자도 정확히 특정하지 못한 채 건축주 명의변경일을 매수일로 주장하고 있을 뿐인바, 앞서 인정한 사실들만으로는, D이 이 사건 토지의 소유자인 이유로 행정 처리상 편의를 위하여 D 명의로 건축신고를 한 후 피고의 비용과 노력으로 이 사건 주택을 신축하였거나, D와 피고가 그들의 어머니인 G가 거주할 집을 공동으로 마련하고자 D의 비용으로 이 사건 토지를 매수한 후 피고의 비용과 노력으로 이 사건 주택을 신축하였을 가능성을 배제할 수 없고, 이에 D이 그의 비용과 노력으로 이 사건 주택을 독립한 건물로 신축한 후 이를 피고에게 매도하였다고 인정하기 어렵다고 판단된다.

따라서 이 사건 주택을 D이 원시취득하였음을 전제로 한 피고의 이 부분 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

#### **나. 권리남용 항변에 대한 판단**

1) 피고의 항변 요지 원고가 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 보일러실이 존재하고 있다는 사정을 알면서도 이 사건 토지를 취득하였고, 이 사건 주택 및 보일러실을 철거하는 방법 외에 이 사건 토지를 피고에게 임대하거나 이 사건 주택 및 보일러실을 매수하는 등의 다른 방법이 있음에도 이 사건 주택 및 보일러실의 철거 등을 구하고 있는바, 이는 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다.

2) 판단 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다90160, 90177 판결 등 참조).

위 법리에 비추어, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 주택 및 보일러실의 철거 및 토지 인도 청구가 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐이라거나, 원고에게 아무런 이익이 없고 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 항변도 이유 없다.

### **3. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사이건배**

**판사정수영**

**판사김천수**

**별지**