

대구지방법원 경주지원 2017. 11. 28 선고 2016가단3310 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2017. 11. 21.

판결 선고2017. 11. 28.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 위 건물의 부지를 인도하며,

나. 144,059원 및 2017. 1. 1.부터 '별지 목록 제1항 기재 토지에 관한 원고들의 소유권 상실일'

또는 '별지 목록 제2항 기재 건물의 철거 및 같은 건물의 부지에 관한 인도완료일' 중 먼저 도래하는
날까지 월 23,842원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/4은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게, 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하며,

954,413원 및 2017. 1. 1.부터 전항 기재 토지 인도 완료일까지 월 158,800원의 비율에 의한
금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 D은 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하던 1982년경 별지 목록
제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다.

나. 망 D의 아들인 소외 E은 1994. 7. 13. 이 사건 토지에 관하여 1984. 1. 15.자 매매를 원인으로
한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. E은 2006. 5. 1. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 2억 원, 근저당권자 F인 근저당권설정등기를
마쳐주었다.

라. 망 D은 2007. 8. 25. 사망하였고, E은 미등기건물인 이 사건 건물을 상속받아 소유권을
취득하였다.

마. 피고는 2014. 5. 13. E으로부터 이 사건 건물을 매수하고 그 무렵 이를 인도받아 현재까지 이
사건 건물을 점유·사용하고 있다.

바. 부부인 원고들은 위 F의 근저당권에 기한 이 사건 토지에 관한 부동산임의경매절차(이 법원
G)에서 2016. 6. 22. 이 사건 토지 중 각 1/2 지분을 매수하여 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의
취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(민법상
원칙적으로는 등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다 할 것이고, 예외적으로 건물을

전소유자로부터 매수하여 점유하고 있는 등 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게도 그 철거처분권이 있다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결). 그리고 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하며, 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 된 양수인은 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다61193 판결).

나. 이 사건 토지 중 피고가 점유하고 있는 부분에 관한 판단

원고들의 각 청구에 관한 선결문제로서 이 사건 토지 중 피고가 점유하고 있는 부분에 관하여 살피건대, 이 사건 토지 1,765㎡ 중 이 사건 건물의 부지로 사용되는 부분이 265㎡(이하 '이 사건 건물 부지'라 한다)인 사실은 인정되나(피고의 자인사실), 위 인정범위를 넘는 부분이 이 사건 건물의 부지로 사용되고 있다거나, 달리 피고가 위 인정범위를 넘는 부분을 점유·사용하고 있다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 피고는 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지만을 점유하고 있다고 할 것이다.

다. 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도청구에 관한 판단

1) 인용되는 부분 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물에 관한 사실상의 처분권자로서 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 존재하는 대지 부분(이 사건 건물 부지)을 점유·사용함으로써 이 사건 토지에 관한 원고들의 소유권 행사를 방해하고 있다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 건물 부지를 인도할 의무가 있다.

2) 기각되는 부분 원고들은 피고에 대하여 이 사건 토지 전체의 인도를 구하나, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지를 넘는 부분까지 점유·사용하고 있다고 볼 증거가 없으므로, 위 인정범위를 넘는 토지 인도청구 부분은 이유 없다.

라. 손해배상청구 부분

1) 원고들 주장의 요지 피고는 아무런 권원 없이 이 사건 토지 전체(1,765㎡)를 사용, 수익하고 있고, 이로 인하여 원고들에게 2016. 6. 22.(원고들이 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 시점)부터

현재까지 이 사건 토지에 관한 차임 상당 손해가 발생하고 있으므로, 피고는 원고들에게 2016. 6. 22.부터 2016. 12. 31.까지의 차임 상당 손해배상금 954,413원 및 2017. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 158,000원의 비율에 의한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 인용되는 부분 위 인정사실에 의하면, 원고들이 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득한 2016. 6. 22. 이전부터 현재까지 피고는 이 사건 건물의 사실상 처분권자로서 이 사건 건물 부지를 사용·수익하고 있고, 그로 인하여 원고들에게 이 사건 건물 부지에 관한 차임 상당의 손해(통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 부동산 소유자의 손해액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것이다)를 입혔으므로, 피고는 원고들에게 차임 상당 손해를 배상할 의무가 있다

나아가 손해배상의 범위에 관하여 보건대, 이 법원의 프라임감정평가법인 주식회사에 대한 감정촉탁결과에 변론전체의 취지를 종합하면, 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 이 사건 토지의 월차임은 152,300원인 사실, 2017. 1. 1.부터 2017. 6. 30.까지의 월차임은 158,800원인 사실이 인정되고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고들에게, 위 2016. 6. 22.부터 2016. 12. 31.까지의 차임 상당 손해배상금으로 144,059원[=이 사건 토지의 위 기간 임료 상당액 959,490원{= 152,300원 × (9일/30일 + 6)개월, 원 미만 버림, 이하 같다} × 피고의 점유 면적 265m²/이 사건 토지 면적 1,765m²] 및 2017. 1. 1.부터 이 사건 토지에 대한 원고들의 소유권 상실일 또는 피고의 이 사건 건물 부지에 관한 점유 종료일까지 월 23,842원(=월 158,800원 × 265m²/1,765m²)의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다[우리 민법상 다수당사자의 채권관계는 원칙적으로 분할채권관계이고 채권의 성질상 또는 당사자의 약정에 기하여 특히 불가분으로 하는 경우에 한하여 불가분채권관계로 된다고 보아야 할 것이나(대법원 1992. 10. 27. 선고 90다13628 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 원고들은 부부로서, 하나의 동업주체로서 이 사건 토지를 경락받았음을 전제로 하여 위 손해배상금의 불가분적 지급을 구하고 있으므로, 원고들의 피고에 대한 위 손해배상채권을 불가분채권으로 본다. 한편, 위 손해배상채권 중 장래에 이행기가 도래할 부분의 미리 청구할 필요성에 관하여 살피건대, 피고가 이 사건 변론종결일 무렵까지 이 사건 건물을 점유·사용하면서도 이로 인한 원고들에 대한 손해배상금 지급을 거절하고 있으며, 그로 인한 계속적, 반복적 이행의무에 관하여 현재의 이행기 도래분에 대하여 그 이행을 하지 아니하고 있어서,

피고의 이 사건 토지에 관한 점유 종료일(이 사건 건물 철거 및 그 부지 인도일) 또는 원고들의 이 사건 토지에 관한 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지의 이행기 도래분에 대하여도 피고가 그 채무를 자진하여 이행하지 아니할 것이 명백히 예견되므로, 원고들로서는 장래에 이행기가 도래할 손해배상금 부분에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다고 할 수 있다.].

3) 기각되는 부분 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지를 넘는 부분까지 점유·사용하고 있다고 볼 증거가 없으므로, 위 인정범위를 넘는 손해배상청구는 이유 없다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 관습법상 법정지상권 취득 주장에 관한 판단

1) 주장의 요지 피고는 2014. 5. 13. 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 소유하고 있던 E로부터 미등기 건물인 이 사건 건물을 매수하여 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득하였고, 이 때 이 사건 건물과 이 사건 토지의 소유자가 달라졌으므로, 피고는 이 사건 건물에 관한 관습법상 법정지상권을 취득하였다. 따라서 원고들의 위 각 청구에 응할 수 없다.

2) 판단 가) 미등기 무허가건물의 양수인이라도 그 소유권이전등기를 경료하지 않는 한 그 건물의 소유권을 취득할 수 없고, 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고도 할 수 없으며, 현행법상 사실상의 소유권이라고 하는 포괄적인 권리 또는 법률상의 지위를 인정하기도 어렵다(대법원 2006. 10. 27. 선고 2006다49000 판결).

나) 살피건대, 앞서 본 사실에 의하면, 피고는 2014. 5. 13.경 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 소유하고 있던 E로부터 이 사건 건물을 매수하여 사실상의 처분권한을 취득하였으나, 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기 내지 소유권이전등기를 마치지 않는 이상 이 사건 건물에 관한 소유권까지 취득하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 E로부터 이 사건 건물을 매수한 시점에 피고가 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득하여 이 사건 건물과 이 사건 토지의 소유자가 달라졌음을 전제로 한 피고의 관습법상 법정지상권 성립 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 나머지 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고들이 사위의 방법으로 불법적으로 농지취득자격증명을 발급받아 이 사건 토지를 취득하였으므로, 원고들의 이 사건 토지에 관한 소유권취득은 무효라는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니므로(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다49251 판결 등 참조), 설령 원고들이 사위의 방법으로 농지취득자격증명을 발급받은 것이라 하더라도, 그러한 사유만으로 원고들의 이 사건 토지에 관한 소유권취득이 무효라고 볼 수는 없으므로, 피고의 위 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 철거청구는 이유 있어 인용하고, 토지인도청구 및 손해배상청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정순열

별지