

대구지방법원 의성지원 2020. 6. 17 선고 2019가단717 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2020. 6. 3.

판결 선고2020. 6. 17.

주 문

1. 피고는 원고들에게 경북 군위군 D 대 380m²1) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 지상 주택 98m², 위 토지 중 별지 도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 지상 보일러실 3m², 위 토지 중 별지 도면 표시 17, 16, 15, 19, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상 창고 및 세면장 17㎡를 각 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 5%는 원고들이 부담하고, 나머지 95%는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 주문 제1항 기재 각 건물에서 퇴거하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고의 자녀 F은 2001. 5. 21. G로부터 ① 경북 군위군 D 대 380m²(이하 '이 사건 토지'라 한다), ② 위 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 지상 주택 98m², ③ 위 토지 중 별지 도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 지상 보일러실 3m², ④ 위 토지 중 별지 도면 표시 17, 16, 15, 19, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상 창고 및 세면장 17m²(이하 위 각 건물을 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 각 매수하였고, 2001. 5. 24. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(이 사건 각 건물은 미등기건물이어서 등기를 할 수 없었으므로, F은 이 사건 각 건물에 관한 소유권이전등기는 마치지 아니하였다).

나. F은 2010. 3. 4. H에게 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기를 마쳐 주었다. 2014. 4. 10. 위 근저당권에 기초한 임의경매개시결정이 이루어졌고, I는 위 경매절차에서 이 사건 토지를 경락받아 2015. 2. 11. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. F은 일자불상경 피고에게 미등기건물인 이 사건 각 건물의 소유권을 이전하였다.

라. I는 피고가 이 사건 각 건물의 소유를 통해 이 사건 토지를 무단 점유하고 있다고 주장하면서 이 법원에 피고를 상대로 부당이득반환을 구하는 소를 제기하였다(이 법원 2015가단719). 이 법원은 2015. 11. 5. I와 피고에게 '피고는 I에게 3,150,000원 및 2015. 11. 3.부터 I의 이 사건 토지의 소유권 상실일 또는 피고의 이 사건 각 건물의 소유권 상실일까지 월 350,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 하였고, I와 피고가 이의하지 아니하여 위 결정은 2015. 11. 24. 확정되었다.

마. I는 피고가 이 사건 각 건물의 소유를 통해 이 사건 토지를 무단 점유하고 있다고 주장하면서 또 다시 이 법원에 피고를 상대로 부당이득반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 구하는 소를 제기하였다(이

법원 2017가단11003). 그러나 이 법원은 2018. 4. 11. '부당이득반환청구는 이 사건
화해권고결정에 의해 확정된 청구와 동일 청구에 해당하여 권리보호의 이익이 없어 부적법하고, 1가
피고에게 계좌번호를 알려주지 않아 지료의 지급이 이루어지지 아니한 것이므로 지료 미지급과
관련하여 피고에게 귀책사유가 없다'는 이유로 원고의 소 내지 청구를 각하하거나 기각하였다. 이후
위 판결은 확정되었다.

바. 원고들은 2019. 5. 18. I로부터 이 사건 토지를 매수하였고, 2019. 6. 10. 이 사건 토지 중 각 1/2
지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 7호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의
한국국토정보공사 군위지사장에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

피고는 이 사건 각 건물의 소유를 통해 점유 권원 없이 이 사건 토지를 무단 점유하고 있다. 따라서
피고는 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 각 건물에서 퇴거하며, 원고들에게 이 사건 토지를
인도하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 민법 제366조의 법정지상권, 관습상의 법정지상권 또는 이 사건 화해권고결정에 의해 성립된
지상권 내지 임차권에 의해 이 사건 토지를 적법하게 점유하고 있으므로, 원고들의 청구는 이유 없다.

3. 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 토지 인도 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고들이 이 사건 토지를 소유하고 있는 사실, 피고가 이 사건 토지 지상에 위치한 이 사건 각 건물을
소유하고 있는 사실은 앞서 살펴본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고들에게 이
사건 각 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습상의 법정지상권 성립 주장에 관한 판단 민법 제366조의
법정지상권은 저당권 설정 당시에 동일인의 소유에 속하는 토지와 건물이 저당권의 실행에 의한

경매로 인하여 각기 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 건물의 소유를 위하여 인정되는 것이므로, 미등기건물을 그 대지와 함께 매수한 사람이 그 대지에 관하여만 소유권이전등기를 넘겨받고 건물에 대하여는 그 등기를 이전 받지 못하고 있다가, 대지에 대하여 저당권을 설정하고 그 저당권의 실행으로 대지가 경매되어 다른 사람의 소유로 된 경우에는, 그 저당권의 설정 당시에 이미 대지와 건물이 각각 다른 사람의 소유에 속하고 있었으므로 법정지상권이 성립될 여지가 없다. 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 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 볼 수 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 되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 등 참조).

피고의 자녀 F이 2001. 5. 21. G로부터 이 사건 토지와 미등기건물인 이 사건 각 건물을 함께 매수한 후 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기만을 마치고 이 사건 각 건물에 관한 소유권이전등기는 마치지 못하고 있다가 F이 설정한 근저당권의 실행으로 이 사건 토지와 이 사건 각 건물의 소유자가 달라지게 된 사실은 앞서 살펴본 바와 같다. 위에서 실시한 법리에 의하면, F과 F으로부터 이 사건 각 건물의 소유권을 이전받은 피고는 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습상의 법정지상권을 취득할 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 화해권고결정에 의한 지상권 내지 임차권 성립 주장에 관한 판단 이 법원이 2015가단719 사건과 관련하여 2015. 11. 5. I와 피고에게 '피고는 I에게 3,150,000원 및 2015. 11. 3.부터 I의 이 사건 토지의 소유권 상실일 또는 피고의 이 사건 각 건물의 소유권 상실일까지 월 350,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 이 사건 화해권고결정을 하였고, I와 피고가 이의하지 아니하여 이 사건 화해권고결정이 확정된 사실은 앞서 살펴본 바와 같다.

그런데 이 사건 화해권고결정이 민법 제280조, 제281조에서 정한 지상권의 법정 존속기간을 무시한 채 그 존속기간을 'I의 이 사건 토지 소유권 상실일 또는 피고의 이 사건 각 건물 소유권 상실일'로 정한 것 등에 비추어 보면, I와 피고가 이 사건 화해권고결정에 이의하지 아니함으로써 I와 피고 사이에 성립된 계약은 지상권설정계약이 아닌 분쟁의 해결을 위해 한시적으로 존속기간을 정한 임대차계약 또는 이에 준하는 비전형 채권계약에 불과하다고 봄이 타당하다.2) 앞서 살펴본 바와 같이, I는 2019. 6. 10. 원고들에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줌으로써 이 사건 토지의 소유권을 상실하였으므로, 같은 날 위 채권계약에 근거한 피고의 임차권 내지 점유권은 소멸하였다고 보아야 한다. 또한 위 채권계약에 근거한 피고의 임차권 내지 점유권에 관한 등기가 이루어지지 아니하였으므로, 피고는 위 임차권 내지 점유권을 내세워 제3자인 원고들에게 대항할 수도 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

그러므로 피고는 원고들에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

4. 이 사건 각 건물에서의 퇴거 청구에 관한 판단

건물의 소유자가 그 건물의 소유를 통하여 토지를 점유하고 있더라도 토지소유자로서는 건물의 철거와 그 대지 부분의 인도를 청구할 수 있을 뿐, 자기 소유의 건물을 점유하고 있는 자에 대하여 그 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수는 없다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다57457, 57464 판결). 따라서 원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이슬기

별지

1) 도로명주소: 경북 군위군 E

2) 참고로 임대차의 존속기간을 정하고 있던 민법 제651조 제1항에 대해서는 헌법재판소가 2013.

12. 26. 위헌결정을 선고하였다(2011헌바234).