

대전지방법원 공주지원 2016. 7. 14 선고 2015가단21638 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

변론 종결 2016. 6. 30.

판결 선고 2016. 7. 14.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 1 피고들 지분 기재 각 지분에 따라, 공주시 P 지상 1층목조 주택 66.1㎡, 1층 목조 주택 76㎡를 각 철거하고, 위 각 주택의 대지 142.1㎡를 각 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

갑 제1, 3호증, 제6호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제4호증의 1 내지 4, 제5호증의 1, 2의 각 영상, 이 법원의 공주시장에 대한 2015. 8. 21.자 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면(피고 B, D, K, M에 대하여, 피고 C, E, F, G, H, I, J, L, N, O에 대하여는 자백간주), 원고는 공주시 P 대 721㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 피고 B와 사이의 1999. 11. 18.자 매매를 원인으로 하여 대전지방법원 공주지원 등기계 1999.11. 23. 접수 제29102호로 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 토지 위에는 1층 목조 주택 66.1㎡ 및 1층 목조 주택 76㎡(이하 '이 사건 각 주택'이라고 한다)가 각 건축된 사실, 이 사건 각 주택은 원래 Q의 소유였는데, Q가 1989. 3. 2.경 사망하여 처 R, 아들인 피고 B, C, D, 딸인 피고 E, F이 이를 상속한 사실, R은 2004. 3. 9.경 사망하여, 자녀인 피고 F, G, N, O과, S, T이 이 사건 각 주택 중 망 R의 상속분을 다시 상속하였고, T은 2013. 8. 26.경 사망하여 형제자매인 피고 G, S, N, O이 망 T이 상속한 이 사건 각 주택 중 망 R의 지분을 다시

상속하였으며, S은 2006. 8. 23.경 사망하여 배우자인 피고 H, 자녀인 피고 I, J, K, L, M이 망 S이 상속한 이 사건 각 주택 중 망R의 지분을 다시 상속한 사실, 이에 따라 이 사건 각 주택에 관한 피고들의 지분은 별지 2 상속분 계산표 기재에 따라 별지 1 피고들 지분 기재와 같은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 이상 원고는 이 사건 토지의 소유자로 판단되므로, 별지 1 피고들 지분 기재 각 지분별로 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 각 주택을 상속한 피고들은 원고에게 이 사건 각 주택을 철거하고, 그 부지를 인도할 의무가 있다.

2. 피고 B의 주장에 대한 판단

가. 주장의 요지

이 사건 토지에 관한 원고 명의 소유권이전등기의 원인이 된 1999. 11. 18.자 매매계약은 위조된 계약서에 의한 것으로 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 못하였다.

설사 원고가 현재 이 사건 토지의 소유자라 하더라도, 원고가 피고 B로부터 이 사건 토지를 매수할 당시 이 사건 각 주택도 피고 B의 소유였는바, 1999. 11. 18.자 매매로 인하여 이 사건 토지와 이 사건 각 주택의 소유자가 달라진 것이므로, 이 사건 각 주택의 소유자인 피고 B은 이 사건 각 주택에 관한 관습법상 법정지상권을 취득하였다

나. 매매계약 무효 주장에 대한 판단

우선 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기의 원인인 1999. 11.

18.자부동산매매계약서(갑 제6호증의 1, 2)의 위조 여부에 대하여 살피건대, 갑 제6호증의 1, 2, 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 대검찰청 과학수사1과 문서감정실의 감정결과에 의하면 갑 제6호증의 2에 첨부된 인감증명서에 날인된 피고 인장의 인영과 갑 제6호증의 1, 2(부동산매매계약서)에 날인된 피고 인장의 인영이 같은 도장으로 날인된 인영일 가능성이 높은 것으로 보이는 점, 위 인감증명서에는 피고의 주소지가 '서울 양천구 U이고 전입일시가 1998. 3.25.로 기재되어 있는바, 이와 같은 내용은 일반적으로 피고가 아니면

알기 어려운 것으로 보이는 점, 원고가 1999. 11. 23. 이후 이 사건 토지에 관한 세금을 납부한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 갑 제6호증의 1, 2(부동산매매계약서)는 진정하게 성립된 것이라고 판단된다. 그리고 을가 제1 내지 16호증의 각 기재, 이 법원의 V동장에 대한 사실조회결과만으로는 위 판단을 뒤집고 원고가 계약서를 위조하는 등의 방법으로 원인 없이 원고 명의로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 관습법상 법정지상권 성립 주장에 대한 판단

관습에 의한 법정지상권은 같은 사람이 소유하고 있던 토지와 건물 중 어느 하나 가 다른 사람에게 귀속하게 되고 그 당사자 사이에 그 대지사용권에 관하여 아무런 합의가 없을 때 건물소유자가 아무런 권리 없이 다른 사람의 토지를 사용하는 것이라 하여 건물을 철거하도록 한다면 사회경제상의 불이익을 가져오게 할 경우가 많으므로 이러한 불이익을 제거하기 위하여 건물소유자에게 그 대지를 적법하게 이용할 수 있도록하여 줌으로써 건물이 철거되는 것을 막기 위하여 인정된 제도이다. 따라서 대지와 그지상의 건물이 원래 피고의 소유이었는데, 피고가 대지와 건물을 원고에게 매도하고, 원고는 건물에 관하여는 소유권이전등기를 하지 아니하고 대지에 관하여만 그 이름으로 소유권이전등기를 경료함으로써 건물의 소유명의를 피고 명의로 남아 있게 되어 형식적으로 대지와 건물이 그 소유명의를 달리하게 된 것이라면 대지와 건물의 점유사용 문제는 그 매매계약 당사자 사이의 계약에 따라 해결할 수 있는 것이므로 원고와 피고 사이에 있어서는 관습에 의한 법정지상권을 인정할 필요는 없다(대법원 1993. 12.28. 선고 93다26687 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 갑 제1, 3호증, 제6호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 피고는 1999. 11. 18.경 원고에게 이 사건 토지를 매도하면서, 피고가 이미 사망한 B의 대리인으로서 원고와 사이에 이 사건 각 주택에 관하여 매매대금을 5,000,000원으로 정하고, 특약 사항으로 '이 사건 토지 지상의 건물 일체는 미등기 건물(소유주 : B의 부 Q로 건축물관리대장에 등재)인바, B의 명의로 상속등기 완료 후 원고에게 소유권이전등기를 1999. 12. 31.까지 이전해 주기로 한다.'고 정한 매매계약을 체결한 사실, 그러나 이 사건 각 주택은 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐질 때까지

보존등기조차 이루어지지 못한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실과 같은 경위로 이 사건 토지와 이 사건 각 주택의 소유명의자가 달라진 것이라면 대지와 건물의 점유사용 문제는 그 매매계약 당사자 사이의 계약에 따라 해결할 수 있는 것이므로 원고와 피고 사이에 있어서는 관습에 의한 법정지상권을 인정할 필요가 없다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 도영오

[별지]

피고들 지분

성명	지분
	208/1,040
	208/1,040
	208/1,040
	52/1,040
	104/1,040
	65/1,040
	15/1,040
	10/1,040
	10/1,040
	10/1,040
	10/1,040
	10/1,040
	65/1,040
	65/1,040

[별지 2]

상속분 계산표

● 피상속인 [] (피상속지분 1:1) 1989. 3. 2. 사망

([] 은 [] 와 재혼하였고, [] 의 자녀 중 [] 의 친자녀는 [] 이 전부임)

[]	처	6/20	2004. 3. 9. 사망
[]	아들	4/20	
[]	아들	4/20	
[]	아들	4/20	
[]	딸(기혼)	1/20	
[]	딸(기혼)	1/20	

● 피상속인 [] (피상속지분 6/20) 2004. 3. 9. 사망

[] 자녀 2/20 ($1/20 + 6/20 \times 1/6$)

([] 은 [] 의 상속인으로서의 지위와 [] 의 상속인으로서의 지위를 동시에 가
짐)

[]	남편	0/20 (전남편으로 1961. 3. 6. 사망. 비상속)
[]	자녀	1/20 ($6/20 \times 1/6$)
[]	자녀	1/20 ($6/20 \times 1/6$) 2006. 8. 23. 사망
[]	자녀	1/20 ($6/20 \times 1/6$)
[]	자녀	1/20 ($6/20 \times 1/6$) 2013. 8. 26. 사망
[]	자녀	1/20 ($6/20 \times 1/6$)

● 피상속인 (피상속지분 : 1/20) 2013. 8. 26. 사망

	형제자매	$1/16(1/20 + 1/20 \times 1/4)$
	형제자매	$1/16(1/20 + 1/20 \times 1/4)$
	형제자매	$1/16(1/20 + 1/20 \times 1/4)$
	형제자매	$1/16(1/20 + 1/20 \times 1/4)$

● 피상속인 (피상속지분 1/20, 1/80) 2006. 8. 23. 사망

[2006. 8. 23.(상속), 2013. 8. 26.(사망에 따른 대습상속)]

	처	$3/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$
	자녀	$2/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$
	자녀	$2/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$
	자녀	$2/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$
	자녀	$2/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$
	자녀	$2/208(1/20 \times 3/13 + 1/80 \times 3/13)$

