

대전지방법원 공주지원 2023. 8. 10 선고 2021가단21547 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청연 담당변호사 박연진

소송복대리인 변호사 황윤상, 정연두

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고 3 내지 5의 소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 6. 15.

판 결 선 고 2023. 8. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은 3/9 지분에 관하여, 피고 D, E, F은 각 2/9 지분에 관하여, 공주시 G 대 2,859㎡ 지상 별지1 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 창고 27㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅁ 부분 창고 15㎡, 같은 도면 표시 27, 28,

29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅂ 부분 주택 134㎡, 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅅ 부분 창고 32㎡, 같은 도면 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅇ 부분 창고 64㎡를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하고, 나. 피고 C, D, E, F은 공동하여 4,558,600원 및 이에 대하여 2023. 1. 14.부터 2023. 8. 10.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2023. 1. 14.부터 위 가.항 기재 각 부분 토지의 인도 완료일까지 월 221,010원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C, D, E, F 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B은 원고에게 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 창고 8㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 주택 94㎡, 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 주택 25㎡, 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 47, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 창고 12㎡를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하고, 2,329,590원 및 2023. 1. 14.부터 위 각 부분 토지의 인도 완료일까지 매월 112,940원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 공주시 G 대 2,859㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 망 H의 소유였는데, 망 H가 1995. 3. 8. 사망하여 그의 상속인들인 I, J, K, L, 망 M에게 각 9/45 지분씩 상속하였고, 망 M이 2011. 3. 31.

사망하여 그의 상속인들인 피고 C이 3/45 지분, 피고 D, E, F이 각 2/45 지분씩 상속하였다.

나. 이 사건 토지 지상에는 1945년경 신축된 목조스레이트지붕 단층주택 46.20㎡(도로명 주소: 공주시 N, 이하 ‘이 사건 제1주택’이라 한다)이 건축되어 있었는데, 피고 B은 2019. 11. 15. 이 사건 제1주택을 O로부터 매수하여 이 법원 2020. 1. 6. 접수 제373호로 소유권이전등기를 마치고, 2020. 1. 3. 피고 C과 사이에 차임 연 34만 원으로 정하여 이 사건 토지에 관하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고 B은 이 사건 토지 지상에 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 창고 8㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 주택 94㎡, 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 주택 25㎡, 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 47, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 창고 12㎡를 소유하고 있다.

다. 망 M은 망 H가 사망하기 전인 1993. 6.경 이 사건 토지 지상에 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 82.5㎡(이하 ‘이 사건 제2주택’이라 한다)를 신축하여 이 법원 1993. 7. 5. 접수 제10472호로 소유권보존등기를 마쳤다. 망 M을 상속한 피고 C, D, E, F은 이 사건 토지 지상에 별지1 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄲ 부분 창고 27㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄻ 부분 창고 15㎡, 같은 도면 표시 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄼ 부분 주택 134㎡, 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄽ 부분 창고 32㎡, 같은 도면 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅇ 부분 창고 64㎡를 피고 C이 3/9 지분, 피고 D, E, F이 각 2/3 지분씩 공유하고 있다.

라. 원고는 2021. 4. 6. 공유물분할 경매를 통하여 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.마. 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 ㄱ 내지 ㄹ 부분의 임료는 별지2 표 기재와 같다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 9호증, 을나 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 공주지사에 대한 감정촉탁 결과, 감정인 P의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실을 종합하면 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 가. 피고 B은 그 소유의 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 창고 8㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 주택 94㎡, 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 주택 25㎡, 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 47, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 창고 12㎡를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하고, 원고가 이 사건 토지를 취득한 2021. 4. 6.부터 이 사건 임료감정이 이루어진 2023. 1. 13.까지 위 각 부분 토지의 임료 합계액인 2,329,590원(=ㄱ 부분 134,080원+ㄴ 부분 1,575,400원+ㄷ 부분 418,990원+ㄹ 부분 201,120원) 및 이에 대하여 원고가 이행을 청구한 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2023. 1. 14.부터 이 판결 선고일인 2023. 8. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 법정이율로 계산한 지연손해금과 임료감정이 이루어진 다음 날인 2023. 1. 14.부터 위 각 부분 토지의 인도 완료일까지 매월 112,940원(=ㄱ 부분 6,500원+ㄴ 부분 76,380원+ㄷ 부분 20,310원+ㄹ 부분 9,750원)의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 나. 피고 C은 상속받은 3/9 지분에 관하여, 피고 D, E, F은 각 상속받은 2/9 지분에 관하여 위 피고들이 공유하는 별지1 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄺ 부분 창고 27㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄻ 부분 창고 15㎡, 같은 도면 표시 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄼ 부분 주택 134㎡, 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄽ 부분 창고 32㎡, 같은 도면 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄾ 부분 창고 64㎡를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하고, 피고 C, D, E, F은 공동하여 원고가 이 사건 토지를 취득한 2021. 4. 6.부터 이 사건 임료감정이 이루어진 2023. 1. 13.까지 위 각 부분 토지의 임료 합계액인 4,558,600원(=ㄺ 부분 452,510원+ㄻ 부분 251,390원+ㄼ 부분 2,245,780원+ㄽ 부분 536,310원+ㄾ 부분 1,072,610원) 및 이에 대하여 원고가 이행을 청구한 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2023. 1. 14.부터 이 판결 선고일인 2023. 8. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 법정이율로 계산한 지연손해금과 위

2023. 1. 14.부터 위 각 부분 토지의 인도 완료일까지 매월 221,010원(=ㄹ 부분 21,940원+ㅁ 부분 12,190원+ㅂ 부분 108,880원+ㅅ 부분 26,000원+ㅇ 부분 52,000원)의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고 B의 항변에 대한 판단

피고 B은 이 사건 토지의 소유자 대표인 피고 C과 사이에 건물 소유를 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 토지 지상 이 사건 제1주택의 등기를 마쳤으므로, 민법 제622조에 따라 이 사건 임대차계약을 원고에게 대항할 수 있다고 항변한다. 이에 대하여 원고는 피고 C은 이 사건 토지의 3/45 지분권자에 불과하여 공유물 관리행위를 할 수 없으므로 이 사건 임대차계약은 원고에게 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 을가 제5, 9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 C은 피고 B에게 토지사용승낙서를 작성하여 주면서 사용승낙자(토지소유자)란에 “대표 C(외 7명)”이라고 기재하고 자신의 도장을 날인한 사실, 이 사건 토지는 1995. 3. 8. I, J, K, L, 망 M에게 상속되었으나, 그 전부터 그 지상에 이 사건 제1주택과 이 사건 제2주택이 건축되어 있었던 사실, 2013년경부터 이 사건 제1주택의 소유자들은 C에게 이 사건 토지의 임료를 납부하여 온 사실, 이 사건 토지의 다른 공유자들인 I, J, K, L, 피고 D, E, F은 이 사건 토지의 관리나 이 사건 제1주택, 이 사건 제2주택에 관하여 피고 C에게 아무런 이의를 제기하지 아니한 사실을 인정할 수 있는바, 위 사실들을 종합하면 피고 C은 다른 공유자들로부터 묵시적 위임을 받아 이 사건 토지를 관리하여 왔다고 인정할 수 있고, 피고 C은 다른 공유자들을 대표한다고 현명함으로써 대리행위로서 이 사건 토지 공유자들 전원을 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 볼 수 있다. 그리고 피고 B이 이 사건 제1주택의 소유권이전등기를 마쳤음은 앞서 본 바와 같으므로 피고 B은 민법 제622조 제1항에 따라 이 사건 임대차계약을 원고에게 대항할 수 있다. 따라서 피고 B의 항변은 이유 있으므로 결국 원고의 피고 B에 대한 청구는 모두 이유 없다1).

나. 피고 C, D, E, F의 주장에 대한 판단

위 피고들은 망 M이 망 H의 허락 하에 이 사건 제2주택을 건축하였고, 약 25년 동안 이 사건 토지의 공동상속인들로부터 어떠한 이의제기도 없었으므로 적법하게 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다고 주장하나, 망 H나 공동상속인들의 동의는 사용승낙이나 사용대차로서는 유효할 수 있어도 이는 채권관계에 불과하므로 이로써 이 사건 토지의 소유권을 취득한 원고에게는 대항할 수 없고, 위 피고들의 주장을 관습법상 법정지상권 주장으로 선해하더라도 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하므로(대법원 1993. 4. 13. 선고 92다55756 판결 참조), 관습법상 법정지상권도 성립할 수 없다. 따라서 위 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 C, D, E, F에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송인석

별지1

감 정 도

토지 소재	공주시	원면적	2859 ㎡
사건번호	2021가단21547 건물철거 및 토지인도 등		
원고		피고	외4명

현황 표시

발췌	영청
——	지적선
	건물(주택, 창고)외벽선

면적 표시

지번	면적(㎡)	내 용	비 고	지번	면적(㎡)	내 용	비 고
	8	1~4, 1의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고	≡	134	27~34, 27의 각 점물 순차로 연결한 면적	주 택
ㄴ	94	5~14, 5의 각 점물 순차로 연결한 면적	주 택	△	32	35~38, 35의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고
ㄷ	25	15~18, 15의 각 점물 순차로 연결한 면적	주 택	○	64	39~42, 39의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고
≡	27	19~22, 19의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고	⋈	12	43~47, 43의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고
ㄹ	15	23~25, 23의 각 점물 순차로 연결한 면적	창 고				

2021 년 12 월 03 일
감정인 : 지적기사

별지2

감정도상 각 부분의 월 사용료 및 총 사용료(2021.04.06.~2023.01.13.(감정시))

감정도상 기호	총 사용료(원)			월 사용료(원)	
	2021.04.06. ~2022.04.05	2022.04.06. ~2023.01.13	계	2021.04.06. ~2022.04.05	2022.04.06. ~2023.04.05
ㄱ	73,600	60,480	134,080	6,130	6,500
ㄴ	864,800	710,600	1,575,400	72,070	76,380
ㄷ	230,000	188,990	418,990	19,170	20,310
ㄹ	248,400	204,110	452,510	20,700	21,940
ㅁ	138,000	113,390	251,390	11,500	12,190
ㅂ	1,232,800	1,012,980	2,245,780	102,730	108,880
ㅅ	294,400	241,910	536,310	24,530	26,000
ㅇ	588,800	483,810	1,072,610	49,070	52,000
ㅈ	110,400	90,720	201,120	9,200	9,750
소계	3,781,200	3,106,990	6,888,190	-	-

*2022.04.06. ~ 2023.01.13.의 총 사용료는 일할 계산함.(연 사용료×283일/365일)

*심원단위에서 받을림함.

1) 다만 원고는 피고 B에게 이 사건 임대차계약에 따른 임료의 지급을 구할 수 있을 것이나, 이 사건에서 원고는 임대차계약상 임료의 지급을 청구하지 아니하였으므로 처분권주의의 원칙상 임료의 지급을 명할 수는 없다.