

대전지방법원 논산지원 2017. 12. 21 선고 2017가단1038(본소), 2017가단22165(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 11. 30.

판결 선고 2017. 12. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, 별지 목록 제2항 기재 창고를 수거하고, 별지 목록 제3항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 2015. 10. 28.부터 위 토지의 인도일까지 월 67,770원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
3. 원고(반소피고)는 소외 C에게 별지 목록 제3항 기재 건물에 관하여 2010. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
4. 소송비용 중 본소로 인한 부분의 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소

주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2015. 10. 28.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도일까지 연 1,969,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소

주문 제3항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 당초 피고의 부친인 D의 소유였다가 1994. 1. 19. 피고 앞으로 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 따라 1985. 7. 7. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고의 부친 E은 1952년경 D로부터 이 사건 토지를 임차하여 그 지상에 미등기 무허가 건물인 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 신축하고 별지 목록 제2항 기재 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)를 설치하였으며, 이 사건 주택에 거주하다가 1998. 2. 3. 사망하였다.

다. 이 사건 주택 및 창고를 상속한 원고는 2010. 5. 17.경 C에게 위 주택 및 창고를 매도하였고, 원고의 이 사건 토지에 관한 피고와의 임대차계약관계는 C에게 승계되었다. 이 사건 토지에 관한 C와 피고의 임대차계약은 2011. 1. 20. 해지되었고, C는 2011. 10. 19. 피고를 상대로 이 사건 주택 및 창고에 관한 지상물매수청구권을 행사하였다.

라. 피고는 C를 상대로 이 사건 주택 및 창고의 철거와 이 사건 토지의 인도를 구하는 소를 제기하여 "C는 피고에게 532,454원 및 2011. 9. 21.부터 이 사건 토지의 인도일까지 월 67,770원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급하라. 피고는 C로부터 이 사건 주택 및 창고를 인도받음과 동시에 C에게 매매대금 15,067,000원을 지급하라."는 내용의 판결을 선고받았고, 위 판결이 그대로

확정되었다[이 법원 2011가단132 사건, 대전지방법원 2012나11035(본소), 2013나5587(반소) 사건, 대법원 2013다48364(본소), 2013다48371(반소) 사건, 이하 포괄하여 '제1선행사건'이라 한다].

마. 피고는 C를 상대로 이 사건 창고의 인도 및 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 이 법원은 2014. 12. 4. "C는 피고로부터 매매대금 15,067,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 창고를 인도하고 이 사건 주택에 관하여 2011. 10. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라."는 판결을 선고하였으며, 위 판결이 그대로 확정되었다(이 법원 2014가단20328 사건, 이하 '제2선행사건'이라 한다).

바. C는 제1선행사건의 판결에 따라 피고에게 이 사건 주택, 창고 및 토지를 인도한 후 피고에 대한 매매대금 채권을 집행채권으로 하여 이 법원 F로 이 사건 토지에 관한 강제경매(이하 '이 사건 강제경매'라 한다)를 신청하였고, 이 법원은 2015. 5. 13. 강제경매개시결정을 하였다. 위 강제경매절차에서, 원고는 2015. 10. 27. 매각대금을 완납하고 2015. 10. 30. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, C는 집행채권 전액을 배당받았다(제1선행사건 판결은 피고의 매매대금 지급과 동시이행관계에 있는 C의 소유권이전등기절차 이행의무에 대해 언급하지 않고 있어, C가 피고에게 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳐주지 않고도 위와 같이 강제집행을 하게 된 것으로 보인다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4호증, 을 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고는 C로부터 이 사건 주택 및 창고를 양수하였는바, 원고는 이 사건 토지의 소유권에 기하여 피고를 상대로 위 주택 및 창고의 철거 또는 수거와 위 토지의 인도를 구하고, 아울러 원고가 위 토지의 소유권을 취득한 다음날부터 위 인도완료일까지의 부당이득금 지급을 구한다.

나. 피고의 주장 요지

현재 이 사건 토지 및 주택은 모두 원고의 소유이고, 위 주택의 소유권은 C, 피고에게 순차 이전될 예정이다. 즉 피고는 관습법상 법정지상권을 취득할 지위에 있으므로 원고의 청구는 부당하고, 피고는

반소로 C를 대위하여 원고에게 위 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 이 사건 주택의 철거 청구

1) 관련 법리 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의가 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있다. 한편 관습법상 법정지상권은 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였다가 매매 기타 원인으로 각각 그 소유자를 달리하게 된 경우에, 건물을 철거한다는 특약이 없으면 건물소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 관습법에 의하여 건물소유자에게 인정되는 지상권이다.

2) 판단 살피건대, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지 및 주택의 법률상 소유권은 모두 원고에게 있으나, 앞서 본 바와 같이 피고는 원고가 위 토지의 소유권을 취득하기에 앞서 원고 및 C로부터 위 주택을 전전 매수하여 점유하고 있으므로, 원고로서는 피고를 상대로 위 주택의 철거를 구할 수 있다. 관습법상 법정지상권에 기초한 피고의 주장에 관하여 본다. 이 사건 강제경매개시결정 당시 이 사건 토지의 소유권은 피고에게, 이 사건 주택의 소유권은 원고에게 있었으므로, 이후 원고가 이 사건 강제경매절차에서 위 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다 하더라도 관습법상 법정지상권이 성립할 여지는 없다. 또한 위 강제경매절차가 종료된 후인 이 사건 변론종결일을 기준으로 보면, 위 토지의 소유권은 현재 원고에게 있고, 위 주택의 소유권은 원고로부터 C, 피고에게 순차 이전되어야 하지만, 향후 어느 시점에 관습법상 법정지상권을 취득할 예정이라거나 그러한 가능성이 있다는 사정만으로는 토지 소유권자의 방해배제청구에 대항할 수 없다. 이러한 결과는 원고가 아닌 제3자가 위 강제경매에서 위 토지를 매수하였을 경우를 상정하여 보면 더욱

분명하고[부동산현황조사보고서(갑 5호증)에 의하더라도 제3자로서는 위 토지를 매수하는 경우 법정지상권이 성립하리라는 점을 예상할 수 없었던 것으로 보인다], 특히 피고로서는 위 토지에 관한 강제경매가 개시된 2015. 5. 13. 전까지 위 주택에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 위 토지에 관한 경매가 이루어지더라도 위 주택의 소유를 위한 법정지상권을 충분히 확보할 수 있었음에도

그러한 조치를 취하지 않았다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 주택을 철거할 의무가 있다.

나. 이 사건 창고의 수거 및 이 사건 토지의 인도 청구

위 인정사실에 의하면, 이 사건 창고의 소유권은 피고에게 이전되었고, 피고는 위 창고를 소유하거나 이 사건 주택의 처분권을 보유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 위 창고를 수거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득금 지급 청구

제1선행사건의 판결에 의하면, 2011. 9. 20.경 이 사건 토지의 월 임료는 67,770원이고, 이후의 임료도 같은 금액으로 추정된다(원고는 임료감정을 신청하지 않았고, 원고의 주장 중 위 금액을 초과하는 부분을 인정할 증거가 없다). 따라서 피고는 원고에게, 원고가 구하는 2015. 10. 28.부터 위 토지의 인도일까지 월 67,770원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 주택에 관하여, 원고는 C에게, C는 피고에게 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고로서는 C를 대위하여 피고를 상대로 위 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다. 따라서 원고는 C에게 이 사건 주택에 관하여 2010. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 위 인정범위 내에서의 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이정호

별지