

대전지방법원 천안지원 2023. 6. 13 선고 2022가단360 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

## 전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 오세용

변 론 종 결 2023. 5. 23.

판 결 선 고 2023. 6. 13.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 2021. 12. 1.부터 별지 1 목록 기재 토지 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠ 부분 36㎡, 같은 도면 표시 2, 7, 8, 9, 10, 11, 4, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡ 부분 93㎡에 대한 피고의 점유종료일까지 월 65,018원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 1 목록 기재 토지 중 별지 3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢ 부분 알.씨 라멘조 및 조적조 스라브지붕 2층 농가주택 및 창고 건물 92.88㎡를 철거하고, 위

토지를 인도하며, 2021. 12. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 351,770원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 아산시 C 대 321㎡, D 대 367㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 위 각 토지 지상 알.씨 라멘조 및 조적조 스라브지붕 2층 농가주택 및 창고 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 E의 소유였는데, E이 이 사건 토지 및 건물에 관하여 처인 피고에게 2019. 2. 11. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. E의 채권자 F, G, H은 피고와 E을 상대로 대전지방법원 천안지원 2019가단108844 사해행위취소의 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 10. 28. 이 사건 토지에 관한 위 2019. 2. 11.자 증여 계약을 사해행위로 인정하여 취소하고, 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 명하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그대로 확정되었다.

다. H은 위 확정판결에 기하여 2020. 11. 25. 이 사건 토지에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 말소하고, 위 토지에 관하여 2020. 12. 2. 대전지방법원 천안지원 1로 강제경매개시결정을 받아 그 강제경매절차에서 원고가 이 사건 토지를 낙찰받아 2021. 12. 1. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 법원의 측량 감정 및 임료 감정 결과 2021. 12. 1.부터 이 사건 건물의 부지로 사용되고 있는 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠ 부분 36㎡의 월 임료는 19,152원 [= ㎡당 월 임료 564원(= 170,770원 ÷ 321㎡) × 36㎡], 같은 도면 표시 2, 7, 8, 9, 10, 11, 4, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡ 부분 93㎡의 월 임료는 45,866원[= ㎡당 월 임료 465원(= 181,000원 ÷ 367㎡) × 93㎡]으로 감정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 감정인 J, K, 한국국토정보공사 아산지사장의 각 감정 결과, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

## 가. 당사자들의 주장

### 1) 원고의 주장

피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 그 대지인 이 사건 토지를 점유하고 있는데, 피고에게 이 사건 토지를 점유할 권원이 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2021. 12. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 351,770원(= 181,000원 + 170,770원)의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 있다.

### 2) 피고의 주장

이 사건 토지와 건물은 피고의 소유에 속하였다가 강제경매에 의하여 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 이전되었으므로, 피고는 이 사건 토지에 관한 관습법상 법정지상권을 취득한다.

## 나. 판단

### 1) 관습법상 법정지상권의 성립 여부

동일인의 소유에 속하고 있던 토지와 그 지상 건물이 매매 등으로 인하여 소유자가 다르게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 그 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권을 취득한다(대법원 1997. 1. 21. 선고 96다40080 판결 등 참조). 그런데 민법 제406조의 채권자취소권의 행사로 인한 사해행위의 취소와 일탈재산의 원상회복은 채권자와 수익자 또는 전득자에 대한 관계에 있어서만 그 효력이 발생할 뿐이고 채무자가 직접 권리를 취득하는 것이 아니므로(대법원 2000. 12. 8. 선고 98두11458 판결 등 참조), 토지와 그 지상 건물이 함께 양도되었다가 채권자취소권의 행사에 따라 그중 건물에 관하여만 양도가 취소되고 수익자와 전득자 명의의 소유권이전등기가 말소되었다고 하더라도, 이는 관습상 법정지상권의 성립요건인 ‘동일인의 소유에 속하고 있던 토지와 그 지상 건물이 매매 등으로 인하여 소유자가 다르게 된 경우’에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2014. 12. 24. 선고 2012다73158 판결 등 참조).

이 사건의 경우, E이 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 증여하였다가 채권자취소권의 행사에 따라 이

사건 토지에 관한 증여계약이 취소되고 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되었다 하더라도 그 효력은 소를 제기한 채권자와 수익자인 피고 사이에만 미치므로 등기의 말소에도 불구하고 여전히 피고가 이 사건 건물과 이 사건 토지를 모두 소유하고 있었다고 할 것이고, 따라서 이후 진행된 강제경매절차에서 원고가 이 사건 토지를 매수하고 그 매수대금을 납부하여 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득함으로써 이 사건 토지와 이 사건 건물의 소유자가 다르게 되었으므로, 피고는 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지에 대하여 관습법상 법정지상권을 취득하였다고 할 것이다. 원고의 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구는 받아들이지 않는다.

## 2) 지료 청구에 관한 판단

관습법상 법정지상권이 성립한다 하더라도 토지 소유자는 관습법상 법정지상권을 가진 건물 소유자에 대하여 지료를 청구할 수 있는데, 그 지료를 확정하는 재판이 있기 전에도 지료의 지급을 소구할 수 있고(대법원 2003. 12. 26. 선고 2002다61934 판결 등 참조), 원고의 차임 상당 부당이득금 지급 주장 속에는 관습법상 법정지상권이 성립하는 경우 지료 상당액 지급을 구하는 취지가 포함되어 있다고 선해할 수 있다.

앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지에 관한 관습법상 법정지상권을 취득하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2021. 12. 1.부터 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지에 해당하는 별지 2 도면의 ㉠ 부분 및 ㉡ 부분에 관한 피고의 점유종료일까지 월 65,018원(= 19,152원 + 45,866원)의 비율로 계산한 임료를 지급할 의무가 있다.

한편 원고는 피고가 이 사건 건물 부분의 부지를 포함하여 이 사건 토지 전부를 점유하고 있다고 주장하나, 갑 제5, 6호증의 각 기재 및 영상만으로는 피고가 이 사건 건물 부분 부지 이외의 부분까지 점유하고 있음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

## 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장영채

별지 1

## 목 록

## 1. 토지

소재지번 : 충남 아산시

지 목 : 대지

면 적 : 367㎡

## 1. 토지

소재지번 : 충남 아산시

지 목 : 대지

면 적 : 321㎡

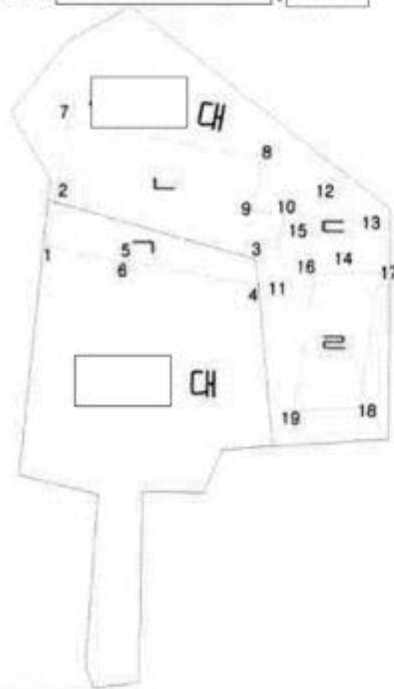
## 별지 2

## 감 정 도

(사건 : 2022가단360 건물철거 및 토지인도 등)

토지소재 : 아산시

| 범 례 |                 |
|-----|-----------------|
| ㄱ   | 지적선             |
| ㄴ   | 건물(계단 및 벽면이 포함) |
| ㄷ   | 건물(계단 및 벽면이 포함) |
| ㄹ   | 창고              |
| ㅁ   | 비닐하우스           |



| 지번 및 부호 | 면적(㎡) | 비 고                             |
|---------|-------|---------------------------------|
| ㄱ       | 36    | 1-6, 1 을 순차적으로 연결한 선내           |
| ㄴ       | 93    | 2, 7-11, 4, 3, 2 을 순차적으로 연결한 선내 |
| ㄷ       | 7     | 12-15, 12 을 순차적으로 연결한 선내        |
| ㄹ       | 42    | 16-19, 16 을 순차적으로 연결한 선내        |

별지 3

