

대전지방법원 홍성지원 2019. 5. 15 선고 2018가단8927 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

변론 종결 2019. 3. 20.

판결 선고 2019. 5. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게,가. 별지 목록 1기재 건물을 철거하고,나. 별지 목록 2기재 토지를 인도하고,다. 2018. 10. 16.부터 위 토지 인도완료일까지 매월 258,800원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1, 갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D, E, F, G가 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상의 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 공유하다가 (공유지분 : D 3/9, E 2/9, F 2/9, G 2/9), 이 법원 H 강제경매절차에서 원고가 이 사건 토지를 낙찰 받아 2014. 4. 18. 매각대금을 완납한 사실, 이후 이 사건 건물은 이 법원 I 강제경매절차에서 J이 낙찰 받아 2015. 9. 10. 매각대금을 완납한 사실, 원고는 J을 상대로 J이 이 사건 건물의 소유권을 취득한 다음날인 2015. 9. 11.부터의 지료지급의무가 있음을 주장하면서 이 법원 2017가소883호 토지지료 등 청구의 소를 제기하여 2017. 8. 10. 승소판결(J은 원고에게 5,404,450원 및 2017. 6. 13.부터 이 사건 토지 인도일까지 매월 258,800원을 지급하라)을 선고받았고, J이 위 판결에 불복하여 항소하였으나 2017. 11. 28. 항소기각 판결이 선고되었고, 그 무렵 위 판결이 확정된 사실, J이 위 지료를 지급하지 아니하자 원고가 2017. 9. 12. J 소유의 이 사건 건물에 관하여 이 법원 K로 강제경매를 신청하였고, 피고가 위 경매절차에서 2018. 10. 16. 낙찰 받아 그 대금을 납입한 사실, 원고는 2018. 10. 1. J에게 내용증명우편으로 2015. 9. 11.부터 3년간의 지료를 연체하였음을 사유로 관습상의 법정지상권의 소멸을 청구하였고, 위 통지는 2018. 10. 2. J에게 도달된 사실, 이 사건 토지의 월 임료가 2016. 9. 11.부터 2017. 6. 12.까지 258,800원인 사실, 이 사건 토지 전체가 이 사건 건물의 본래 용도에 따라 사용하는데 일반적으로 필요한 부분인 사실을 인정할 수 있고 반증이 없다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지와 건물은 동일한 소유자에게 속하였다가, 원고가 2014. 4. 18. 소유권을 취득함에 따라 그 소유자가 다르게 되었으므로 D, E, F, G는 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 이후 J이 이 사건 건물을 경매절차에서 낙찰받아 소유권을 취득하면서 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권도 함께 취득하였으나, 원고가 제기한 지료청구의 소가 확정된 후에도 J이 지료를 지급하지 아니하여 약 10개월 이상이 지난 2018. 10. 1. 원고가 3년분의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 위 지상권소멸청구의 의사표시가 기재된

통지를 하여 2018. 10. 2. 위 통지가 J에게 도달되었으므로, 위 통지가 도달된 2018. 10. 2.에는 위 판결확정일부터 지료지체책임이 유예되는 상당한 기간이 이미 경과하여 위 의사표시로서 그 지상권소멸청구의 효력이 발생하여 법정지상권을 소멸하였다(대법원1993. 3. 12. 선고 92다44749 판결 참조).

따라서, 위 법정지상권이 소멸한 이후 경매절차에서 이 사건 건물의 소유권을 취득한 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있고, 피고는 이 사건 건물의 소유를 통하여 이 사건 토지를 점유하고 있으므로 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2018. 10.16.부터 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 이 사건 토지 인도완료일까지 이 사건 토지의 차임 상당을 부당이득으로 원고에게 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

J이 이 사건 건물을 낙찰받으면서 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권도 함께 취득하였고, 피고 역시 이 사건 건물을 낙찰받으면서 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권도 함께 취득하였다. 지료에 관한 약정은 이를 등기하지아니한 이상 토지소유자인 원고는 종전 지상권자인 J의 지료연체 사실을 이유로 법정지상권을 이전받은 자에게 대항하지 못하므로, 원고의 주장은 이유 없다. 또한 이 사건건물을 점유·사용하고 있는 사람은 피고가 아닌 D이다.

나. 판단

법정지상권의 경우 당사자 사이에 지료에 관한 협의가 있었다거나 법원에 의하여 지료가 결정되었다는 아무런 입증이 없다면, 법정지상권자가 지료를 지급하지 않았다고 하더라도 지료 지급을 지체한 것으로는 볼 수 없으므로 법정지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 하는 토지소유자의 지상권소멸청구는 이유가 없고, 지료액 또는 그 지급시기 등 지료에 관한 약정은 이를 등기하여야만 제3자에게 대항할 수 있는 것이고, 법원에 의한 지료의 결정은 당사자의 지료결정청구에 의하여 형식적 형성소송인 지료결정판결로 이루어져야 제3자에게도 그 효력이

미친다(대법원2001. 3. 13. 선고 99다17142 판결 참조).

위 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고와 법정지상권자인 J이 치료에 관한 약정을 한 바 없지만, 원고는 J을 상대로 치료청구의 소를 제기하여 치료결정판결이 확정되었고, 피고가 이 사건 건물의 소유권을 취득하기 전에 치료연체를 이유로 법정지상권 소멸통지를 함으로써 법정지상권이 소멸하였다. 또한 건물의 소유자는 현실적으로 건물을 점유하고 있지 않더라도 건물의 소유를 통하여 부지를 점유하는 것이고, 건물을 제3자가 불법점유하고 있더라도 그는 건물을 점유할 뿐토지를 점유하는 것은 아니므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 2018. 10. 16.부터 이 사건 토지인도완료일까지 매월 258,800원을 지급할 의무가 있다. 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 안희길

[별지 1목록]

부동산의 표시(건물)

1. 충청남도 홍성군

[도로명주소]

충청남도 홍성군

경량철골조 조립식판넬지붕 단층 단독주택

1층 83.16㎡

제시외건물

벽돌조 강판지붕 단층 창고 24㎡

54

[별지 2목록]

부동산의 표시(토지)

1. 충청남도 홍성군

대833㎡