

대전지방법원 2022. 10. 21 선고 2021나111739 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 C

변 론 종 결 2022. 8. 19.

판 결 선 고 2022. 10. 21.

제1 심판결 대전지방법원 서산지원 2021. 4. 28. 선고 2020가단3989 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 충남 태안군 D 대 239㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 “가” 부분 95㎡ 지상 조적조 함석지붕 단층 창고건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 철거하고, 위 “가” 부분 토지 95㎡(이하 ‘이 사건 건물 부지’라 한다)를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. F는 2005. 10.경 이 사건 토지 소유자였는데, 이 사건 건물 부지 위에 이 사건 건물을 신축하였고, 이 사건 토지에 관하여 2007. 10. 30. 근저당권자 주식회사 G, 채권최고액 572,000,000원으로 하는 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)설정등기를 마쳐주었다.

나. 이 사건 건물은 미등기건물인데, 피고는 2010. 2. 5. F로부터 채무 6,500만 원의 변제에 갈음하여 이 사건 건물을 매수하였다.

다. 이 사건 근저당권에 기한 임의경매절차에서, 원고는 2012. 3. 13. 이 사건 토지에 관하여 ‘임의경매로 인한 매각’을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 F와 피고에게 대전지방법원 서산지원 2012가단6754호로 이 사건 건물의 철거청구, 이 사건 토지의 인도청구 및 부당이득반환청구를 하였고, 위 법원은 2013. 8. 14. ‘ 피고와 F는 연대하여 원고에게 311,000원과 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고 · F의 점유 종료일까지 매월 55,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고의 피고와 F에 대한 나머지 청구를 기각한다 ’는 주문의 원고 일부 승소 판결을 선고하였는데, 그 판결(이하 ‘종전 확정판결’이라 한다)은 그대로 확정되었다.

종전 확정판결의 이유 중 이 사건 관련한 주요 부분은 아래와 같다.

① 피고와 F는 이 사건 건물의 원시취득자 또는 양수한 제3자로서 이 사건 경매로 인하여 이 사건 토지와 건물이 각 다른 사람의 소유에 속하게 됨에 따라 민법 제366조에서 정한 법정지상권을 취득하였다

② 원고는 피고와 F에 대하여 적법한 권원 없이 이 사건 토지를 점유하고 있었음을 이유로 그 건물 소유기간 동안의 임료 상당의 부당이득을 구하나, 그 취지에는 법정지상권이 인정될 경우에 임료를 구하는 주장도 포함된 것으로 본다.

피고와 F가 이 사건 건물에 관하여 법정지상권을 취득하였다고 하더라도 그 대지 부분의 점유사용으로 인한 부당이득을 원고에게 반환할 의무가 있다.

피고와 F1)는 원고에게 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2012. 3. 13.부터 2012. 8. 31.까지의 임료 311,000원과 그 다음날인 2012. 9. 1.부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권상실일 또는 피고와 F의 점유종료일까지 매월 55,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

마. 피고와 F가 종전확정판결에 기한 금원지급채무 중 최소한 2년분 이상의 금전 지급을 지체하자, 이 사건 소장을 통하여 원고는 피고에게 지상권 소멸을 청구하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제1, 11, 13, 18호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 법정지상권 관련 일반 법리

건물소유자가 건물의 소유를 위한 법정지상권을 취득하기에 앞서 건물을 양도한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 장차 취득하게 될 법정지상권도 함께 양도하기로 하였다고 보지 못할 바 아니므로, 양수인은 채권자대위의 법리에 따라 양도인 및 그로부터 이 사건 토지를 매수한 대지소유자에 대하여 차례로 지상권설정등기 및 그 이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

법정지상권을 취득할 지위에 있는 건물양수인에 대하여 대지소유자가 건물의 철거를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 지상권설정등기절차를 이행할 의무가 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1991. 5. 28. 선고 91다6658 판결 등 참조). 한편, 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지 소유자의 건물 철거나 대지 인도 청구를 거부할 수 있다 하더라도 그 대지를 점유·사용함으로써 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있다(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 등 참조).

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피고가 법정지상권자인지 여부

비록 종전 확정판결의 이유에서 ‘피고가 이 사건 건물의 법정지상권을 취득하였다’고 설시하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 피고도 이 사건에서 ‘원고의 청구가 배척되어야 한다’는 입장인면서도 피고가 법정지상권자라는 점 자체에 대하여는 다투고 있지 않다.

그러나, 확정판결은 주문에 포함한 것에 한하여 기판력이 있는 것이므로, 확정판결의 기판력은 소송물로 주장된 법률관계의 존부에 관한 판단의 결론 자체에만 미치고 그 전제가 되는 법률관계의 존부에까지 미치는 것은 아니며(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다61398 판결 등 참조), 권리자백이 있는 경우에는 사실문제에 관한 재판상 자백과는 달리 법원은 소송상 인정되는 사실관계에 의하여 자백의 대상이 된 법률관계에 관한 당사자의 주장과 다른 판단을 할 수 있는바(대법원 1981. 6. 9. 선고 79다62 판결 등 참조), 종전 확정판결의 기판력은 원고와 피고 사이에서는 그 소송물인 ‘원고의 피고에 대한 부당이득반환청구권’의 존부 그 자체에만 미치므로 종전 확정판결 이유에서 설시한 내용(‘피고가 미등기건물인 이 사건 건물의 법정지상권을 취득하였다’)에는 미치지 않고, 설령 이 사건에서 피고가 ‘피고 자신이 법정지상권자인지 여부’에 관하여 권리자백을 한 것이라 하더라도 이 법원은 그에 기속되지 않는다.

그러므로, 이 사건 건물의 법정지상권자에 관하여 살피건대, 피고는 아래 2)항에서 보는 바와 같이 미등기인 이 사건 건물을 F로부터 매수하여 사실상 이 사건 건물에 관한 처분권 등 일체의 권한은 보유하고 있으나, 이 사건 건물의 소유권 자체는 F가 원시취득한 채로 계속 보유하고 있으므로, 이 사건 건물에 대한 법정지상권자는 F일 뿐, 피고는 법정지상권자의 지위에 있지는 않다.

2) 원고의 지상권소멸청구로 인한 지상권 소멸 여부 판단

미등기상태인 이 사건 건물의 법정지상권자는 피고가 아니라 F인 점은 앞서 본바와 같으나, 아래 ① 내지 ③ 사정들을 종합하면, 2년 이상의 지료가 지급되지 아니한 상태에서 이루어진 이 사건 소장을 통한 지상권소멸청구로 인하여 이 사건 건물에 관한 F의 법정지상권은 소멸하였다고 봄이 타당한바, 피고는 그 대지소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 건물 부지를 인도할 의무가 있다.

① 종전 확정판결에 의하여, 법정지상권자 F에 대한 지료는 법원에 의하여 결정되었다고 봄이 타당하다.

② 기록상 명백하거나 갑 제5호증, 을 제1, 4, 11, 13, 14, 18, 20호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2011년경 이 사건 건물로 주민등록지를 옮겼다가 2018. 12.경 직권거주불명등록으로 말소되었으나 2020. 6. 3. 다시 전입신고하여 적어도 그 무렵부터는 이 사건 건물에 거주하고 있는 점, 피고는 미등기 상태인 이 사건 건물을 2010년 경 6,500만 원 채무에 대한 대물변제 방식으로 F로부터 매수하여 양도받음으로써, 이 사건 건물에 관한 사용·처분 권한 등 일체의 권한을 내부적으로는 F로부터 이전받은 점, 종전 확정판결 이후에 F는 이 사건 건물의 지료를 전혀 지급한 바 없고, 피고만 지료 내지 부당이득금을 원고에게 지급하다가 2년 이상 이 사건 건물의 지료 지급이 지체된 상태에서 원고의 지상권소멸청구 의사표시가 포함된 이 사건 소장을 2021. 3. 27.경 피고가 송달받은 사실을 인정할 수 있다.

③ 따라서, 피고는 미등기 상태인 이 사건 건물의 양수인 지위에서 나아가서 이 사건 건물을 사실상 지배하여 점유²⁾ 하면서 법률상 또는 사실상 처분할 수 있는 일체의 권한이 있고, 피고의 이러한 권한에는 미등기 상태인 이 사건 건물에 관하여 그 소유자인 F를³⁾ 대리할 수 있는 권한도 묵시적으로 포함된 것으로 봄이 타당하므로, 피고는 이 사건 건물 철거의 상대방이 될 수 있고, 민법 제287조가 정한 지상권소멸청구의 통지를 수령할 수 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 ‘병원을 입원하는 등 불가피한 사정으로 돈을 지급을 못한 것이고, 이 사건 1심 판결 이후에 그동안 밀린 돈 약 200여만 원을 비롯해 지료 전액을 지급하여 현재는 연체된 게 없으므로, 이 사건 청구는 기각되어야 한다’는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제5 내지 10, 15, 17호증의 각 기재만으로는 2년 이상 지료가 연체된 것이 정당화된다는 등 달리 원고의 이 사건 지상권소멸청구를 저지할 만한 사정이 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 이 사건 건물에 관한 법정지상권이 원고의 지상권소멸청구로 인하여 소멸한 후에 피고가 연체된 지료 전액을 납부한 사정만으로 이미 소멸된 법정지상권이 부활한다고는 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

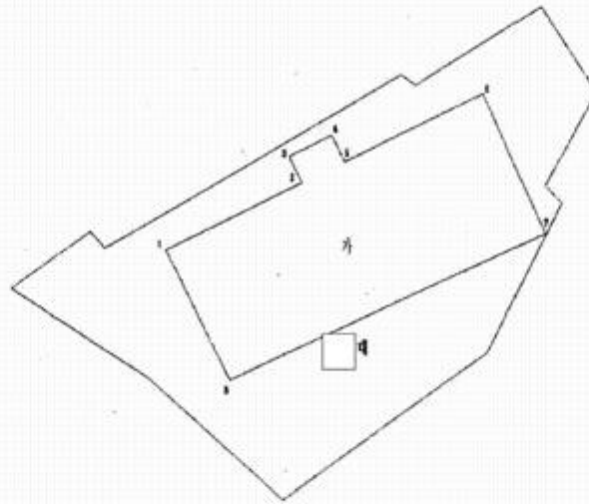
원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 신지은, 판사 이효선, 판사 박상준

별 지 목 록

1. 건물의 표시

충남 태안군



- 1) 종전 확정판결문의 ‘피고’ 단어는 ‘피고와 F’를 의미하는 ‘피고들’의 오기로 보인다.
- 2) 물건에 대한 점유란 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적 관계를 말하는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이다. 따라서, 원고가 ‘피고가 이 사건 건물에 실제로는 거주하지 않으면서 폐가 상태로 방치하였다’는 취지의 주장은 피고의 이 사건 건물에 대한 법적 점유를 부인하는 것이라기보다는 이 사건 철거 및 인도 청구의 필요성 및 정당성을 강조한 의미로 이해된다.
- 3) 을 제20호증 참고.