

부산지방법원 동부지원 2016. 2. 2 선고 2015가단6786 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(선정당사자)A

피고B

변론 종결 2016. 1. 12.

판결 선고 2016. 2. 2.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자들에게,
가. 부산 북구 대곡동 소재 살생별곡자봉면적 50.9㎡(약 7.6평)의 부지(이하 '부지')에 ① 건축법 제119조 제1항 제1호에 따른 건축물을
상대면적 1/10 이하의 면적에 슬레이트지붕 단층 화장실 8.7㎡를 각 철거하고, 그 부분 토지를 인도하고,
나. 358,527원 및 2015. 11. 20.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 33,740원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고(선정당사자)와 선정자들에게 2014. 11. 20.부터 주문 제1의 가항
기재 토지 인도 완료일까지 월 30만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 1 내지 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음 사실들이 인정된다.

가. 부산 해운대구 C 임야 12694m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 원래 D의 소유였는데, 1968. 2. 27. E에게, 1969. 11. 5. F에게, 1980. 8. 11. G에게 각 소유권이전등기 되었고, 이후 2014. 11. 19. 원고(선정당사자)와 선정자들(이하 '원고 등'이라고 한다)이 경매에서 낙찰 받아 그 소유권을 취득하였다.

나. 이 사건 토지 위에는 미등기 건물인 주문 제1의 가항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 건축되어 있는데, 건축물관리대장에 의하면 위 건물은 1970. 7.경 E가 신축하여, 1970. 7. 26.경 H, 2014. 9. 4. I를 거쳐 2014. 9. 13. 원고에게 그 관리처분권이 사실상 양도된 것으로 되어 있다.

2. 주장 및 판단

가. 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 등에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 부분 토지를 인도하고, 원고 등이 이 사건 토지의 소유권을 취득할 무렵부터 피고가 위 토지를 인도할 때까지 피고가 위 토지를 권한 없이 사용함으로써 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고는 이 사건 건물에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립하였다고 주장한다. 그러나 이 사건 토지와 이 사건 건물이 동일한 소유자에게 속하였던 것이라고 인정할 증거가 부족할 뿐만 아니라, 원소유자로부터 대지와 건물이 한 사람에게 매도되었으나 대지에 관하여만 그 소유권이전등기가 경로 되고 건물의 소유 명의가 매도인 명의로 남아 있게 되어 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 된 경우에 있어서는 그 대지의 점유·사용 문제는 매매계약 당사자 사이의 계약에 따라 해결할 수 있는 것이므로 양자 사이에 관습에 의한 법정지상권을 인정할 필요는 없는바(대법원 1998. 4. 24. 선고 98다4798 판결 등 참조), 설령 E가 이 사건 토지를 소유하고 있던 중 그 지상에

이 사건 건물을 신축한 다음 토지와 함께 건물을 양도하면서 미등기 건물인 사정으로 인하여 토지에 대해서만 소유권이전등기를 마쳐준 것이라고 하더라도 이 사건 건물에 관하여 관습법상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다.

나아가, 관습법상의 법정지상권에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 민법의 지상권에 관한 규정이 준용되므로, 당사자 사이에 관습법상의 법정지상권의 존속기간에 대하여 따로 정하지 않은 때에는 위 기간은 민법 제281조 제1항에 의하여 민법 제280조 제1항 각 호에 규정된 기간이 된다고 할 것인바(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013다43345 판결 등 참조), 설령 이 사건 토지의 소유권이 1969년경 F, 1980년경 G에게 각 이전될 무렵 관습법상의 법정지상권이 성립하였다고 하더라도 그때부터 민법 제281조 제1항에서 정하는 지상권의 최장 존속기간인 30년이 이미 도과하였다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

다. 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 감정인 J의 감정결과에 의하면 이 사건 건물 부분을 포함한 그 주변 토지 231.4㎡의 임료는 2014. 11. 20.부터 2015. 11. 19.까지 월 116,000원, 2016. 11. 20.부터 월 131,000원인 사실이 인정되므로, 피고가 원고에게 반환할 부당이득액수는 2014. 11. 20.부터 2015. 11. 19.까지 358,527원[$(= 116,000\text{원} \times (50.9\text{m}^2 + 8.7\text{m}^2) / 231.4\text{m}^2 \times 12\text{개월})$], 2015. 11. 20.부터 위 토지를 인도할 때까지 월 33,740원[$(= (131,000\text{원} \times (50.9\text{m}^2 + 8.7\text{m}^2) / 231.4\text{m}^2))$]이다.

라. 따라서 피고는 원고 등에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 부분 토지를 인도하고, 358,527원 및 2015. 11. 20.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 33,740원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사사경화

별지