

서울남부지방법원 2016. 7. 22 선고 2015가단35342 판결 [건물철거, 토지인도 및 지료청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결 2016. 7. 1.

판결 선고 2016. 7. 22.

주 문

1. 원고에게,가. 피고 B은 565,081원,나. 피고 C은 755,264원,다. 피고 D, E은 연대하여 334,545원및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 D, E은 연대하여 원고에게 2016. 5. 1.부터 별지 목록 기재 제1항 토지 중 별지 도면 표시 기, ㄴ, ㄴ, ㄹ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 51㎡에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 피고 D, E의 점유종료일까지 월 15,725원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 565,081원과 이에 대하여 2010. 1. 22.부터, 피고 C은 755,264원과이에 대하여 2014. 7. 14.부터, 피고 D, E은 연대하여 334,545원과 이에 대하여 2016.5. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 주위적으로, 피고 D, E은 연대하여 원고에게 2016. 5. 1.부터 주문 제2항 기재 (가)부분 51㎡ 지상 건물의 철거 및 위 (가)부분 토지의 인도완료일까지 매월 말일에 15,725원을 지급하고,예비적으로 피고 D, E이 위 (가)부분 51㎡에 대하여 가지는 법정지상권에 대한 2016.5. 1.부터의 치료는 매월 말일에 15,725원을 지급하는 것으로 정한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 별지 목록 기재 각 토지를 매수하여 1979. 11. 16. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 B은 별지 목록 기재 제3항 토지(다음부터 '이 사건 제3토지'라고 한다)와 3필지 지상에 벽돌조 모임 슬래브 위 아스팔트 싱글지붕 2층 근린생활시설 및 주택(다음부터 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하여 1992. 10. 5. 소유권보존등기를 마쳤으며, 위 건물에 이어 붙여서 건축허가를 받지 않고 75㎡ 면적의 조립식 가건물(다음부터 '이 사건 가건물'이라고 한다)을 신축하였다.

나. 피고 C이 피고 B으로부터 이 사건 건물 및 이 사건 제3토지를 매수하여 2010.1. 22. 소유권이전등기를 마치고, 피고 D, E이 피고 C으로부터 위 건물 및 토지를 공동매수하여 2014. 7. 14. 공유지분을 각 1/2로 하여 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C,D, E은 이 사건 건물을 매수하여 사용하면서 각 이 사건 가건물도 함께 이전받아 사용하였다.

다. 원고는 2006. 2. 28. 인천 강화군 F 답 1383㎡를 임의경매절차에서 낙찰받아 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2013. 7. 23. 위 토지를 별지 목록 기재 제1항토지(다음부터 '이 사건 제1토지'라고 한다)와 제2항 토지(다음부터 '이 사건 제2토지'라고 한다)로 분할하여 이 사건

제2토지는 G, H에게 매도하고 2013. 7. 29. 소유권이 전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 가건물 중 일부는 이 사건 제3토지에 인접한 이 사건 제1토지 중 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 51㎡{다음부터'이 사건 (가)토지'라고 한다} 지상에 건축되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 을가 제1호증, 을가 제2호증의 각 기재, 감정인 1의 측량감정결과

2. 판 단

가. 관습상의 법정지상권 성립

위 인정사실에 의하면, 피고 B이 이 사건 제1토지 및 이 사건 가건물을 함께 소유하고 있다가 경매로 인하여 토지와 건물의 소유자가 달라졌고, 이 사건 가건물을 철거한다는 조건이 없었으므로 건물 소유자인 피고 B은 이 사건 제1토지 소유자인 원고에 대하여 이 사건 가건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득한다. 이 사건 가건물을 전전하여 이전받은 피고 C, D, E도 각 원고에 대하여 관습상의 법정지상권을 취득한다.

나. 피고들의 지료 지급 의무

(1) 관습상의 법정지상권자도 토지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 있고, 특별한 사정이 없으면 법정지상권의 지료는 토지의 임료 상당액이 된다.

감정인 J의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 (가)토지의 임료가 2006. 2. 28.부터 2006. 12. 31.까지는 113,930원, 2007년도 연간 임료는 138,720원, 2008년도 연간 임료는 151,770원, 2009년도 연간 임료는 151,770원, 2010년도 연간 임료는 154,530원, 2011년도 연간 임료는 159,120원, 2012년도 연간 임료는 174,420원, 2013년도 연간 임료는 178,500원, 2014년도 연간 임료는 183,600원, 2015년도 연간 임료는 186,150원, 2016. 1. 1.부터 2016. 4. 30.까지의 임료는 62,380원(월 15,725원)인 사실이 인정된다.

(2) 피고 B은 원고가 이 사건 제1토지의 소유권을 취득한 2006. 2. 28.부터 피고 C에게 이 사건

가건물을 이전하기 전날인 2010. 1. 21.까지의 지료를 지급할 의무가 있고, 그 지료는 565,081원(= 113,930원(2006. 2. 28.부터 2006. 12. 31.까지)+ 138,720원(2007년) + 151,770원(2008년) + 151,770원(2009년) + 8,891원 (=2010년 연간 임료154,530원×21일/365일), 원 미만은 반올림한다. 이하 같다}이다.

따라서 피고 B은 원고에게 565,081원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 각 피고들의 지료가 발생한 마지막 날의 다음날부터 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율에 의한 지연손해금의 지급을 구하고 있다. 법정지상권의 경우 당사자 사이에 지료에 관한 협의가 있었다거나 법원에 의하여 지료가 결정되었다는 점에 관하여 아무런 입증이 없다면, 법정지상권자가 지료를 지급하지 않더라도 지료 지급을 지체한 것으로 볼 수 없다(대법원 2001. 3. 13. 선고 99다17142 판결 등 참조). 그러므로 이 판결이 확정되어야 비로소 원고의 지료청구권이 발생하고, 그에 따라피고들의 이행지체도 생기는 것이며, 지연손해금도 소송촉진 등에 관한 특레법이 아닌민법의 법정이율이 적용된다. 이러한 이유로 가집행선고도 하지 아니한다).

(3) 피고 C은 이 사건 가건물을 이전받은 2010. 1. 22.부터 피고 D, E에게 이 사건가건물을 이전하기 전날인 2014. 7. 13.까지의 지료를 지급할 의무가 있고, 그 지료는 755,264원(= 145,639원(=2010년 연간 임료 154,530원×344일/365일) + 159,120원(2011년) + 174,420원(2012년) + 178,500원(2013년) + 97,585원(=2014년 연간 임료 183,600원×194일/365일)이다.

그러므로 피고 C은 755,264원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다

(4) 피고 D, E은 이 사건 가건물을 이전받은 2014. 7. 14.부터 지료를 지급할 의무가 있고, 2014. 7. 14.부터 2016. 4. 30.까지의 지료는 334,545원(= 86,015원(=2014년연간 임료 183,600원×171일/365일) + 186,150원(2015년) + 62,380원(2016. 1. 1.부터2016. 4. 30.까지))이며, 이 사건 변론종결일에 가까운 2016. 4. 30. 기준 월 임료는 월15,725원이고, 그 후로도 같은 액수일 것으로 추인된다.

그러므로 피고 D, E은 연대하여 원고에게, 334,545원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2016. 5. 1.부터 이 사건 (가)토지에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고 D,E의 점유종료일까지 월 15,725원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고가 이 사건 (가)토지에 대한 소유권을 상실하면 지료를 청구할 권리가 없고, 피고 D, E은 원고에게 이 사건 (가)토지 지상의 건물을 철거하거나 이 사건 (가)토지를 인도하지 않고법정지상권이 있는 상태에서 제3자에게 건물을 양도할 수 있으며, 건물을 양도하여 이 사건 (가)토지에 대한 점유를 종료하면 그 이후에는 원고에게 지료를 지급할 의무를 부담하지 않으므로, 원고의 소유권 상실일 또는 피고 D, E의 점유종료일까지의 기간에 대하여 지료 지급의무를 인정한다 .

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고,나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 윤재남

별지

목 록

1. 인천 강화군 K 답 259㎡
2. F 답 1124㎡
3. L 대 425㎡

별지

도면

