

서울남부지방법원 2020. 6. 10 선고 2019가단225136 판결 [건물철거·토지인도 및 부당이득반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 참진

담당변호사 손태홍

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김기천

변론 종결 2020. 2. 12.

판결 선고 2020. 6. 10.

주 문

1. 피고 B는 원고에게,

가. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,30, 31, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상 건물(검은색 슬레이트지붕 흙벽돌 집 85㎡) 및 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 32,33, 34, 35, 36, 37, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 지상 건물(파란색 슬레이트 지붕 흙벽돌 집 77㎡), 같은 부동산 중 별지2 도면 표시 38, 39,40, 41, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 지상 시설물물탱크 4㎡을 각철거하고,
나. 위 가항의 각 대지 및 별지1 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 22, 21, 20,19, 3, 4, 27, 26,

25, 24, 23, 31, 30, 29, 28, 5, 9, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분(마당 192㎡)을 각 인도하고,

다. 281,030원 및 2020. 1. 20.부터 위 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월28,014원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C은 원고에게,

가. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 18, 17, 16, 15, 14, 13,12, 11, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상 건물(조립식판넬 건축물 32㎡)을 철거하고,

나. 위 가항의 대지 및 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내(나)부분(마당 98㎡)을 각 인도하고,

다. 103,169원 및 2020. 1. 20.부터 위 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월10,285원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다(원고가 청구취지에서 누락한 부당이득금의 기산일은 '2020. 1. 20.'임이 기록상 명백하다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 3. 19. 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에관하여 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B는 별지1 목록 제1항 기재 부동산 지상에 별지2 도면 표시 23, 24, 25,26, 27, 28, 29,

30, 31, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상 건물(검은색슬레이트 지붕 흙벽돌 집 85㎡) 및 별지1 목록 제2항 기재 부동산 지상에 별지2 도면표시 32, 33, 34, 35, 36, 37, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 지상 건물(파란색 슬레이트 지붕 흙벽돌 집 77㎡), 같은 부동산 지상에 별지2 도면 표시 38, 39, 40, 41, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 지상 시설물물탱크 4㎡을 소유하고, 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 22, 21, 20, 19, 3, 4, 27, 26, 25, 24, 23, 31, 30, 29, 28, 5, 9, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분(마당 192㎡)을 마당으로 사용함으로써 이 사건 토지 중 위 부분을 각 점유하고 있다.

다. 피고 C은 별지1 목록 제1항 부동산 지상에 별지2 도면 표시 1, 2, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상 건물(조립식판넬 건축물 32㎡)을 소유하고, 같은 부동산(D) 중 별지2 도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분(마당 98㎡)을 마당으로 사용함으로써 이 사건 토지 중 위 부분을 각 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 4의 각 기재(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 철거 및 인도청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 소유자인 원고에게 피고들 소유 건물 및 시설물을 철거하고 그 대지 및 마당을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변에 관한 판단

가) 피고들의 항변

토지 소유자인 E가 건물을 건축하여 거주하다가 F에게 건물만 매도할 당시 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 피고들이 그 법정지상권을 양수하였다(피고들이 관습법상 법정지상권을 등기한바 없다고 하더라도 법정지상권 제도의 취지 및 공평의 원칙상 토지소유자가 법정지상권자에게 건물

철거를 구할 수는 없다).

나) 관습법상 법정지상권의 성립 여부

살피건대, 동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 그 소유권자를 달리하게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물소유자는 그 건물의 소유를 위하여 그 부지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득하는 것이고, 건물은 건물로서의 요건을 갖추고 있는 이상 무허가 건물이거나 미등기 건물이거나를 가리지 아니하며(대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카2404판결 참조), 관습법상의 법정지상권은 토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등 특별한 사정이 없는 한 건물소유자가 토지소유자에 대하여 그 건물을 위하여 취득하게 되는 것이고, 이 경우 건물소유자는 물권으로서의 효력에 의하여 관습법상의 법정지상권을 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에게 대하여도 등기 없이 관습법상의 법정지상권을 주장할 수 있다. 나아가 법정지상권을 취득한 건물소유자가 법정지상권의 설정등기를 경료함이 없이 건물을 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이므로, 법정지상권자는 지상권설정등기를 한 후에 건물양수인에게 이의 양도등기절차를 이행하여 줄 의무를 부담하고, 건물양수인은 건물양도인을 순차대위하여 토지소유자에 대하여 건물소유자였던 최초의 법정지상권자への 법정지상권설정등기절차 이행을 청구할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결 등 참조). 한편, 법정지상권자가 건물을 제3자에게 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 법정지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이며, 양수인은 양도인을 순차대위하여 토지소유자 및 건물의 전소유자에 대하여 법정지상권의 설정등기 및 이전등기절차이행을 구할 수 있고, 토지소유자는 건물소유자에 대하여 법정지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 법정지상권이 붙은 건물의 양수인은 법정지상권에 대한 등기를 하지 않았더라도 토지소유자에 대한 관계에서 적법하게 토지를 점유·사용하고 있는 자라 할 것이다(대법원 1995. 4. 11. 선고 94다39925 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 제출된 증거만으로는 피고들 소유 주택과 이 사건 토지가 동일인의 소유에

속하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 주장은 이유 없다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

이 법원의 G감정평가사사무소에 대한 감정촉탁결과는 아래 표와 같고, 2020. 1. 20.이후의 차임이 2020. 1. 19.을 기준으로 한 차임과 동일할 것으로 추인할 수 있으므로, 원고에게, 피고 B는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2019. 3. 19.부터 2020. 1. 19.까지의 차임 281,030원(219,830원(= 323,000원 × 277/407) + 61,200원)과 2020. 1. 20.부터 위 피고 점유 토지의 인도 완료일까지 차임 월 28,014원[= 21,914원(=32,200원 × 277/407) + 6,100원]의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 2019. 3. 19.부터 2020. 1. 19.까지의 차임 103,169원(= 323,000원 × 130/407)]과 2020. 1. 20.부터 위 피고 점유 토지의 인도 완료일까지 차임 월 10,285원(= 32,200원 × 130/407)의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

1. 2019. 3. 19.부터 2020. 01. 19.까지 임료상당액

기 호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	임료상당액 (원)	비고
1	강원도 강릉시 H 리	D	전	407	323,000	
2	강원도 강릉시 H 리	I	대	426 중 81	61,200	
합 계					₩384,200.-	

2. 2020. 01. 19.을 기준으로 한 월별 임료상당액

기 호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	임료상당액 (원)	비고
1	강원도 강릉시 H 리	D	전	407	32,200	
2	강원도 강릉시 H 리	I	대	426 중 81	6,100	
합 계					₩38,300.-	

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남신향