

서울동부지방법원 2016. 1. 22 선고 2015가단4499 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 12. 11.

판결 선고 2016. 1. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 서울 송파구 C 대 38m² 지상의 별지 도면표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ) 부분에 건립된 세멘조 단층 무허가주택 1동을 철거하고, 위 대지 38m²를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 D은 1984. 4. 28.경 서울 강동구 C 대지 8m², E 대지 188m², F 대지 11m² 중 207분의

40.2지분을 매수한 후 1985. 5. 14. 소유권이전등기를 경료하였고, 1987. 10. 26. 공유물분할로 현재의 서울 송파구 C 대 38m²(이하, 이 사건 토지라고 한다)를 단독소유하게 되었다.

나. D은 1990. 12. 27. 사망하였는데, 그의 사망 당시 법정상속인으로 배우자 G과 자녀인 H(원고의 부), 피고, I, J가 있었다.

다. 위 J은 1991. 6. 4. D의 소유이던 이 사건 토지에 관하여 1990. 12. 27.자 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 원고는 2001. 8. 31. 이 사건 토지에 관하여 2001. 8. 28.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

마. D의 배우자인 G은 2009. 3. 20. 사망하였고, 자녀인 J는 2010. 11. 24., I은 2011. 4. 27. 각 사망하였다.

바. 이 사건 토지 위에는 D의 소유이던 무허가 건물(이하, 이 사건 건물이라고 한다)이 존재하는데, 송파구의 무허가건축물관리대장상 이 사건 건물의 소유명의자는 피고로 등재되어 있고, 현재 피고와 피고의 아들이 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 포함), 을 제1호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물에 관하여 사실상의 관리, 처분권을 보유하고 있고, 피고가 이 사건 건물을 점유, 사용함으로써 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 행사를 방해하고 있다고 할 것이다. 따라서 피고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다는 원고의 주장은 청구원인 단계에서 이유 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 명의신탁 주장에 대한 판단 피고는, J의 모 G이 이 사건 토지의 소유자 J로 하여금 지체장애인으로서의 혜택을 받게 하기 위하여 이 사건 토지를 원고에게 명의신탁 하였고, 피고는 J의 법정상속인 중 1인으로서 원고를 상대로 위 명의신탁계약을 해지하므로, 이 사건 토지의 소유권은 환원되어야 한다. 따라서 원고의 소유임을 전제로 하는 이 사건 건물의 철거청구는 부당하다고

주장한다.

먼저 이 사건 토지가 원고에게 명의신탁된 것인지 살피건대, 을 제3, 4, 5호증(가지번호 포함)에 의하면, 피고가 이 사건 토지에 관한 등기권리증과 J 앞으로 부과된 2002년, 2003년, 2004년도 재산세 납세고지서 겸 납입영수증을 보관하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들과 갑 제5호증(가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고도 이 사건 건물에 관하여 2007년 이후 세금납부 영수증을 보관하고 있을 뿐 아니라 실제 세금을 납부한 통장거래내역도 제출하고 있는 점, 원고는 J의 법정상속인 중 1인인 H의 아들이고, 위 H는 망 D과 망 G의 장남인 점, 원고와 피고 모두 망 G이 J의 재산을 원고 명의로 이전해 주었다고 주장하고 있는 점, 그런데 J는 상속재산분할협약에 의해 이 사건 토지와 건물에 관한 소유권 및 관리처분권을 취득하였고, J와 I의 건강상태가 젊어서부터 좋지 못하였으며, 원고 명의로 소유권이전등기를 경료할 당시 J의 재산을 상속할 만한 배우자나 직계 비속이 없어 만일 J가 G보다 먼저 사망하였더라면 이 사건 토지를 G이 상속하게 될 사정이 있었던 점, 위와 같은 상황에서 모 G이 J의 생전에 평온한 주거생활을 영위할 수 있도록 하기 위해 장남 H의 아들인 원고에게 이 사건 토지를 증여하되 그 담보조로 등기권리증을 계속 보관해온 것이 논리와 경험칙에 반할 정도로 이례적이라고 단정지을 수 없는 점, 피고가 이 사건 토지에 관한 등기권리증과 재산세 납세영수증을 소지하게 된 것은 J와 I의 사망 이후였던 것으로 보이는 점 등의 사정들을 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건 토지가 J의 재산을 관리해 온 G과 원고간의 명의신탁약정에 의하여 원고에게 소유권이전등기경료된 것이라고 단정할 수 없다.

설령 J와 원고 간에 명의신탁약정이 있었더라도, 민법 제547조 제1항에 의하면, '당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다'고 규정하고 있는바, J의 사망 당시 피고, H(원고의 부), I(이후 사망) 등 수인의 법정상속인이 존재하고 있음은 앞서 본바와 같으므로, 피고가 J로부터 이 사건 토지를 단독으로 상속하였다고 볼 만한 다른 사정이 없는 이상 피고 단독으로 원고에 대하여 명의신탁해지의 의사표시를 할 수 없어 피고의 위와 같은 해지의사표시가 원고에게 도달하였더라도 해지절차가 부적법하여 효력이 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 관습법상 법정지상권 주장에 대한 판단 가) 피고 주장의 요지

피고는, J가 이 사건 건물을 소유하기 위하여 관습법상 법정지상권을 가지게 되었고, 피고가 이를 상속하였으므로 원고에 대하여 이 사건 건물을 철거할 의무가 없고, 따라서 이 사건 토지를 인도할 의무도 없다고 주장한다.

나) 판단

관습법상 법정지상권이 성립하기 위한 요건으로는 동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매 등으로 그 소유권자를 달리하게 되었을 것, 그 건물을 철거한다는 특약이 없을 것을 요하고, 건물로서의 요건을 갖추고 있는 이상 무허가건물이거나 미등기건물이거나를 가리지 않는다(대법원 1988.04.12. 선고 87다카2404 판결[건물철거] 등 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 이 사건 토지와 건물이 모두 D의 소유였다가 D가 사망하자 상속재산분할협의를 통해 J 명의로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 경료된 사실은 앞서 본바와 같고, J가 모 G, 누나 I와 함께 원고 명의로 소유권이전등기가 경료되기 전부터 이 사건 건물에서 계속 거주해 오다가 사망한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는 점 등을 종합해 보면, J가 이 사건 토지와 더불어 이 사건 건물도 상속재산분할협의를 통해 단독상속 한 것으로 보인다.

나아가 이 사건 토지와 건물의 소유권이 모두 J에게 속해 있다가 이 사건 토지만이 원고에게 이전되어 소유권자를 달리하게 되었으므로 J는 이 사건 건물의 소유를 위하여 필요한 범위 내에서 이 사건 토지에 대하여 관습법상 법정지상권을 취득하였다. 한편, J가 사망함에 따라 적어도 피고와 H(원고의 부)가 이 사건 건물을 공동상속 하였으므로, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 J의 관습법상 법정지상권을 자신의 상속지분비율만큼 상속한 것으로 판단된다.

다) 원고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 원고는, J의 모 G으로부터 이 사건 토지를 증여받으면서 이 사건 건물도 함께 양수하였다고 주장하나, 갑 제5호증(가지번호 포함)만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

라) 소결론

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 없으므로(대법원 1991.05.28. 선고 91다6658 판결[건물철거등] 참조), 원고는 관습법상 법정지상권자인 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거를 구할 수 없고, 따라서 이 사건 건물의 인도를 구할 수도 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박미화

별지