

서울서부지방법원 2020. 11. 25 선고 2019가합39638 판결 [건물철거 및 토지인도청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로드맵

담당변호사 김준수

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 동서남북

담당변호사 장유식

변 론 종 결 2020. 9. 23.

판 결 선 고 2020. 11. 25.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지1 목록 기재 토지 중 별지2 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 건물 68.3㎡를 철거하고, (가)부분 토지 68.3㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 10. 27. 별지1 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 D 명의로 등기되어 있던 693.3분의 143지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 8. 21. 이 사건 토지 중 주식회사 E 명의로 등기되어 있던 693.3분의 151.8지분에 관하여 2016. 5. 13.자 공유물 분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지의 나머지 지분은 대한민국(693.3분의 134.1지분), F(693.3분의 59.2지분), 주식회사 E1) (693.3분의 205.2지분)가 소유하고 있다.

다. 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 (가)부분에는 피고들이 신축한 피고들 소유의 무허가 미등기 점포 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제8호증의 각 기재, 갑 제2호증, 제7호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유하는 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 않더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 참조).

나. 위 인정사실에 의하면 이 사건 토지의 공유자가 아닌 피고들은 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 그 대지 부분을 점유하고 있다. 이로써 피고들은 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 (가)부분을 원고가 사용하는 것을 방해하고 있다. 한편, 제3자가 공유물 사용을 방해하는 경우에 각

공유자는 지분에 기하여 단독으로 공유물 전부의 인도 또는 방해배제를 청구할 수 있으므로, 피고들은 (가)부분을 점유, 사용할 수 있는 정당한 권원이 인정되지 않는 한 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지 중 (가)부분을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 관습법상 지상권 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장

피고 B의 모 H은 이 사건 토지 중 693.3분의 357 지분을 소유하고 있었고, H이 사망한 후 피고들은 1986. 4. 26.경 H의 위 지분을 I에게 명의신탁하였다. 수십 년간 이 사건 토지 공유자들은 각자 정한 토지 일부에 각자 건물을 지어 소유해왔고, 이 사건 토지는 실질적으로 구분소유적 공유관계에 있으므로 이 사건 건물 소유를 위한 관습법상 지상권을 인정하더라도 다른 공유자의 이익을 침해하지 않는다.

피고들은 2007년 1월경 I를 상대로 이 사건 토지 중 위 지분에 관하여 명의신탁약정 해지를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구를 하였고, 2008. 11. 17. 명의신탁관계를 청산하고 위 지분 소유권을 피고들 명의로 정리하는 내용의 재판상 화해가 성립하였으나, 피고들이 돈을 마련하지 못하여 결국 위 지분에 관한 임의경매가 이루어졌다. 토지와 이 사건 건물의 소유자가 피고들로 동일하였다가 임의경매에서 G가 2009. 12. 22.경에 위 지분을 취득함으로써 토지와 이 사건 건물의 소유자가 G와 피고들로 서로 달라졌고, 이 사건 건물을 철거한다는 합의가 없었으므로, 이 사건 건물을 위한 관습법상 지상권이 성립한다. 피고들은 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있으므로 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

2) 판단

구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들 사이에 그 공유물을 분할하기로 약정하고 그 때부터 각자의 소유로 분할된 부분을 특정하여 각자 점유·사용하여 온 경우에도 구분소유적 공유관계가 성립할 수 있지만, 공유자들 사이에서 특정부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로

귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다44313 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 대하여 살펴보면, 피고들이 제출한 모든 증거를 살펴보아도 이 사건 토지 공유자들 사이에 이 사건 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 하는 약정이 있었다거나 공유자들 사이에서 특정부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 토지 공유자들 사이에 구분소유적 공유관계가 성립하였다는 피고들의 주장은 이유 없다.

한편 갑 제1호증의 기재에 의하면, G가 2009. 12. 22.경 임의경매로 이 사건 토지 중 693.3분의 357 지분을 취득할 당시에 이 사건 건물은 피고들 소유였으나 그 대지는 I, 대한민국, F, 원고의 공유였고(피고들 주장과 같이 피고들과 I 사이에 이 사건 토지 중 위 지분에 관한 명의신탁약정이 있었다 하더라도 신탁자인 피고들이 제3자를 상대로 자신이 위 지분 소유자임을 주장할 수는 없다), 설령 I 명의의 위 지분이 피고들 소유라 하더라도 위와 같이 다른 공유자들이 있는 이상 토지와 건물이 동일한 소유자에 속하고 있었다고 볼 수 없다. 따라서 임의경매로 G가 위 지분을 취득하기 전에 토지와 건물이 동일한 소유자에 속하였음을 전제로 하는 피고들의 관습법상 지상권 주장은 이유 없다.

나. 권리남용 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장

원고는 2006. 11. 14.경 피고 C로부터 이 사건 건물을 임차하여 임료를 납부하는 등 피고들이 이 사건 건물의 소유자임을 인정해왔다. 또한 원고는 G의 이 사건 토지 지분 중 일부를 주식회사 E를 거쳐 이전받았는데, 그 전에 G가 피고들을 상대로 이 사건 건물 철거와 토지 인도를 구하여 승소판결을 받고 그 판결이 확정되었으므로(서울서부지방법원 2012가합12719호, 서울고등법원 2014나17901호), 그 확정판결의 기판력이 원고에게 미친다. 그런데도 원고가 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기한 것은 권리남용이다.

2) 판단

갑 제3호증, 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, G가 이 사건 토지 중 I 명의로 등기되어 있던 693.3분의 357 지분을 임의경매를 통하여 취득한 후 피고들을 상대로 이 사건 건물 철거와 토지 인도를 구하여 승소판결을 받고 그 판결이 2015. 3. 20. 확정된 사실을 인정할 수 있고, G가 위 항소심 변론종결 후인 2014. 12. 26. 주식회사 E에게 위 지분을 이전하고, 주식회사 E가 2019. 8. 21. 원고에게 위 지분 중 693.3분의 151.8 지분을 이전한 사실은 위에서 본 바와 같다. 그런데 G가 이 사건 토지 공유자로서 소유권에 기한 물권적 청구권을 원인으로 건물 철거와 토지 인도를 구한 소송의 소송물은 토지소유권이 아니라 물권적 청구권인 건물철거 및 토지인도청구권이고, 그 확정판결의 기판력은 건물철거 및 토지인도청구권의 존부 자체에만 미치는 것이며 소송물이 되지 않은 토지소유권의 존부에 관하여는 미치지 않는다. 그 소송의 사실심 변론종결 후에 G로부터 주식회사 E를 거쳐 일부 지분을 이전받아 등기를 마침으로써 그 소유권을 승계한 원고의 토지소유권 존부에 관하여는 위 확정판결의 기판력이 미치지 않고, 원고가 가지게 되는 물권적 청구권인 건물철거 및 토지인도청구권은 적법하게 승계한 토지소유권의 일반적 효력으로 발생한 것이고 위 소송의 소송물인 G의 건물철거 및 토지인도청구권을 승계함으로써 가지게 된 것이라고는 할 수 없으므로, 원고는 위 확정판결의 변론종결 후의 승계인에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1984. 9. 25. 선고 84다카148 판결 등 참조).

G가 피고들을 상대로 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도를 구하는 소송을 한 후 G의 지분 일부를 원고가 이전받았다거나 원고가 피고 C로부터 이 사건 건물을 임차한 적이 있었다는 사정만으로는, 원고의 이 사건 소 제기가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 사건 소 제기는 권리남용에 해당하지 않으므로 피고들의 위 주장도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정은영, 판사 최지영, 판사 김주영

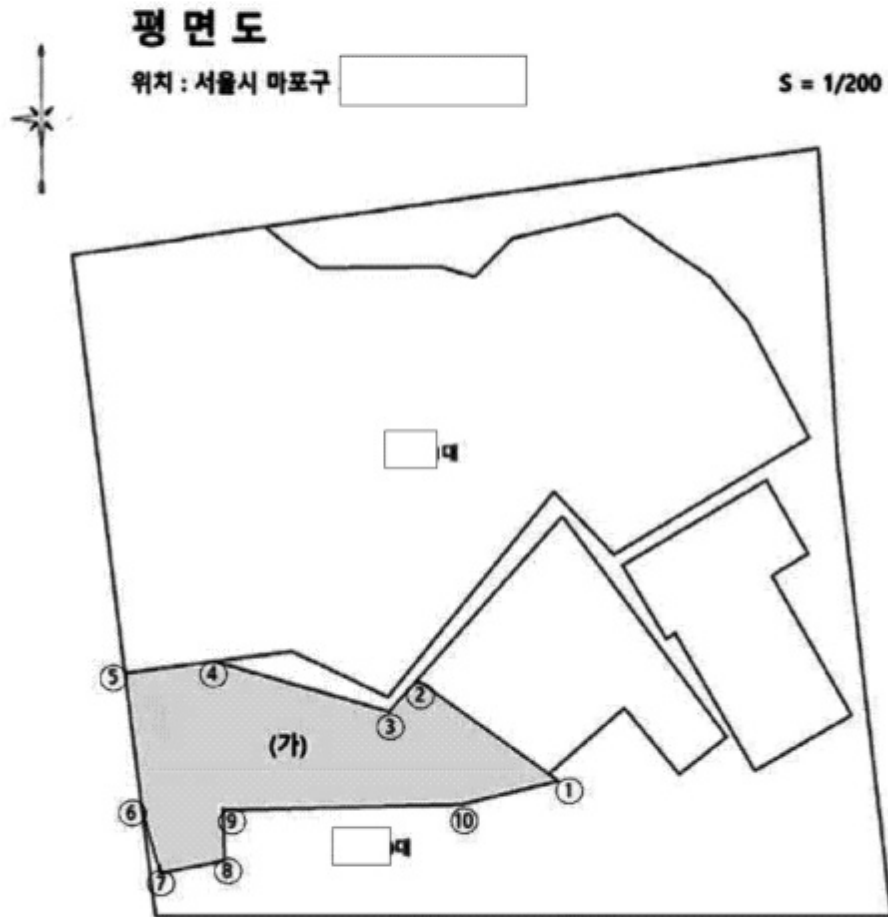
별지1

부동산 목록

서울 마포구 J 대 336.3㎡, 끝.

별지2

도면



1) 주식회사 E는 2014. 12. 26. G로부터 693.3분의 357 지분을 증여받아 지분전부이전등기를 마쳤다. 주식회사 E의 위 지분 중 693.3분의 151.8지분에 관하여 2016. 5. 13. 공유물분할을 원인으로 2019. 8. 21. 원고가 지분 일부이전등기를 마쳤다.

