

서울중앙지방법원 2020. 12. 9 선고 2018가합556971 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 10. 28 선고 2021나2000952 판결

서울중앙지방법원 2020. 12. 9 선고 2018가합556971 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 제승

담당변호사 임재형

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

소송대리인 법무법인 정운

담당변호사 이경택

변론종결 2020. 11. 25.

판결선고 2020. 12. 9.

주 문

1. 별지 건물의 표시 기재 건물 중

가. 피고 B, C, D은 별지 도면1 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내(1) 내지 (4) 부분 245.59㎡에서,

나. 피고 B은 별지 도면2 표시 28, 35, 36, 37, 38, 25, 26, 27, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내(6) 부분 95.48㎡에서,

다. 피고 E는 별지 도면2 표시 30, 34, 39, 40, 29, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내(7) 부분 15.12㎡에서,

라. 피고들은 별지 도면2 표시 34, 33, 41, 42, 35, 28, 29, 40, 39, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내(8) 부분 18.23㎡에서,

마. 피고들은 별지 도면3 표시 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내(9) 내지 (13) 부분 237.83㎡에서각 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 서울 강남구 F 대 336.6㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 1970. 12. 16.

소유권이전등기를 마친 자이다.

나. 원고는 2001년경 G에게 이 사건 토지를 무상으로 사용하도록 하였고, G은 이 사건 토지 지상에 미등기 건물인 별지 건물의 표시 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 건축하였다.

다. 원고는 2012. 6. 21. G을 상대로 이 사건 토지 지상에 소재한 건물을 철거하고 위 건물 부지를 인도하라는 소송(서울중앙지방법원 2012가합52132호)을 제기하였는데, 위 법원은 2012. 9. 28. 원고 승소판결을 선고하였다. 이에 대하여 G이 항소하였으나(서울고등법원 2014나52201호), 위 법원은 2015. 8. 19. ‘원고와 G 사이의 이 사건 토지에 대한 사용대차계약이 2015. 4. 16. 적법하게 해지되었고, 달리 G에게 위 토지를 점유할 권리가 없다’는 취지로 G의 항소를 기각하는 판결을 선고하였다. 이에 G이 상고하였으나(2015다54110호) 대법원 역시 2015. 11. 26. G의 상고를 기각하여 위 판결은 2015. 12. 1. 확정되었다(이하 ‘이 사건 선행판결’이라고 한다).

라. 한편, 피고들은 G 또는 H 주식회사와 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약에 따라 ① 이 사건 건물의 1층 중 별지 도면1 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내(1) 내지 (4) 부분 245.59㎡는 피고 B, C, D이 공동으로 점유 및 사용하고 있고, ② 이 사건 건물의 2층 중 별지 도면2 표시 28, 35, 36, 37, 38, 25, 26, 27, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내(6) 부분 95.48㎡는 피고 B이, 별지 도면2 표시 30, 34, 39, 40, 29, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내(7) 부분 15.12㎡는 피고 E가, 별지 도면2 표시 34, 33, 41, 42, 35, 28, 29, 40, 39, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내(8) 부분 18.23㎡는 피고들이 각 점유 및 사용하고 있으며, ③ 이 사건 건물의 3층 중 별지 도면3 표시 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내(9) 내지 (13) 부분 237.83㎡는 피고들이 공동으로 점유 및 사용하고 있다(이하 피고들이 위와 같이 점유하고 있는 부분을 ‘이 사건 각 점유 부분’이라고 한다).

[인정근거] 원고와 피고 E: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지원고와 나머지 피고들: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 의한 자백간주

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 건물 중 이 사건 각 점유 부분을 점유하고 있는 피고들에게 소유권에 기한 방해배제를 구할 수 있으므로, 피고들은 이 사건 각

점유부분에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 피고 E의 주장에 관한 판단

가. 피고 E의 주장

피고 E는 G이 대표이사로 있던 H 주식회사와 이 사건 건물 중 1호(이하 '이 사건 임차부분'이라고 한다)에 대하여 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 임차부분을 점유할 권리가 있다. 한편, 이 사건 선행판결의 철거 대상인 건물과 원고가 이 사건 소에서 피고들에게 퇴거를 구하는 이 사건 건물은 서로 동일하지 않아 선행판결의 효력이 미치지 않고, 선행판결은 철거집행이 불능하여 실효된 판결이므로 철거집행을 위해 건물의 퇴거를 구하는 원고의 이 사건 청구는 실익이 없다.

나. 판단

(1) 건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우라든 건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할 수 없다. 따라서 그때 토지소유권은 위와 같은 점유에 의하여 그 원만한 실현을 방해당하고 있다고 할 것이므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴출을 청구할 수 있다. 그리고 이는 건물점유자가 건물소유자로부터의 임차인으로서 그 건물임차권이 이른바 대항력을 가진다고 해서 달라지지 아니한다. 건물임차권의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로 이로써 토지소유권을 제약할 수 없고, 토지에 있는 건물에 대하여 대항력 있는 임차권이 존재한다고 하여도 이를 토지소유자에 대하여 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수는 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 참조).

원고와 G이 이 사건 토지에 대한 사용대차계약을 체결하였다가 2015. 4. 16. 위 사용대차계약이 적법하게 해지됨으로써 이 사건 건물의 소유자인 G에게 이 사건 토지를 점유할 아무런 권한이 없음은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 피고 E가 G 또는 H 주식회사와의 임대차계약에 따라 이 사건 건물을

점유하고 있더라도 이를 토지소유자인 원고에게 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수 없으므로, 피고 E의 위 부분 주장은 이유 없다.

(2) 또한 앞서 든 각 증거 및 갑 제9호증의 기재와 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 사정, 즉 ① 이 사건 선행판결의 철거 대상인 건물은 그 면적이 229. 8.㎡로 표기되어 있고, 이 사건 건물은 2017.

11. 7. 건축물대장상 면적이 430.9㎡로 기재되어 있으며, 감정 결과 실제 면적은 245.59㎡로 측정되어 각 면적의 차이가 있기는 하나, 이 사건 선행판결 이전부터 이 사건 변론종결일까지 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물만 존재하고 있는 점, ② 측량하는 기준(외벽선, 내벽선, 안목치수 및 중심선 등)에 따라 면적 차이가 발생할 수 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 건물과 이 사건 선행판결의 건물은 동일한 건물인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 선행판결이 집행불능으로 실효되었다고 볼 아무런 근거가 없다. 피고 E의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 황순현, 판사 정윤택, 판사 고소영

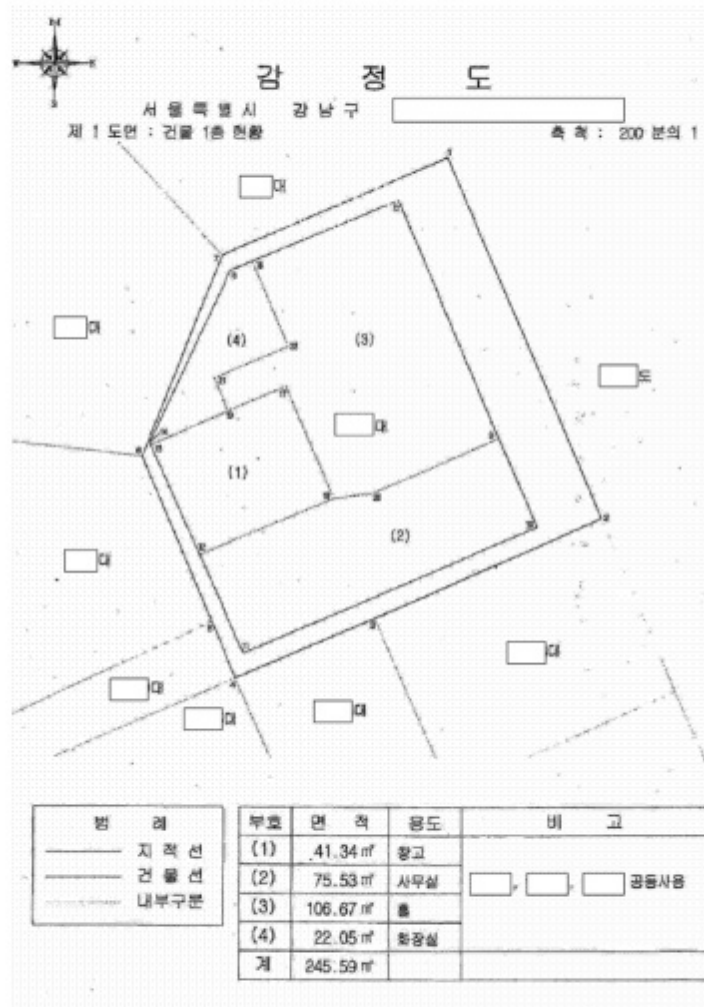
별지

건물의 표시

서울 강남구 F 대지 336.6㎡ 지상의 철골조 1동(3층). 끝.

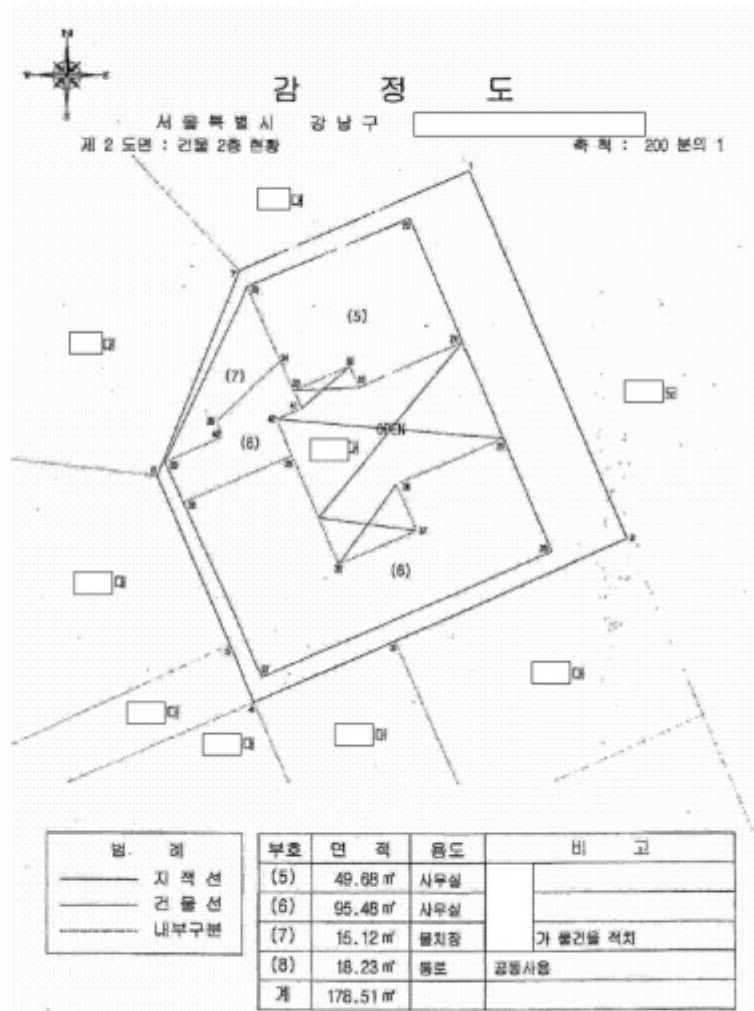
별지

도면1



별지

도면2



별지

도면3

