

수원지방법원 성남지원 2024. 3. 21 선고 2022가단252249 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 디지털

담당변호사 이상현

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 1 내지 3의 소송대리인 변호사 최수민

피고 1 내지 3의 소송복대리인 변호사 김태영

4. E

변 론 종 결 2024. 3. 7.

판 결 선 고 2024. 3. 21.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,(1) 별지 목록 1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 빗살 부분 162.37㎡ 지상 철근콘크리트구조 건물을

철거하고, (2) 별지 목록 1항 기재 토지를 인도하고, (3) 15,967,613원 및 이에 대하여 2023. 10. 13.부터 2024. 3. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고 (4) 2023. 7. 3.부터 위 (2)항 기재 토지의 인도완료일까지 월 334,284원씩을 지급하고,

나. 피고 C, D은 위 가.(1)항 기재 건물에서 퇴거하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 E에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C, D 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가 나머지는 위 피고들이, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문 제1의 가.(1)항, 나.항 및 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별 토지를 지칭할 때에는 ‘이 사건 ○토지’라 한다)를 인도하고, 20,628,430원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지및청구원인변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2023. 7. 3.부터 별지 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 431,860원씩을 지급하라.

예비적 청구 : 원고에게, 피고 E은 이 사건 1토지 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 빗살 부분 162.37㎡ 지상 철근콘크리트구조 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하고, 20,628,430원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지및청구원인변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2023. 7. 3.부터 이 사건 각 토지의 인도완료일까지 월 431,860원씩을 지급하고, 피고 B, C, D은 이 사건 건물에서 퇴거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B에 대하여 피고 C는 처, 피고 D은 아들, 피고 E은 누나이다.

나. 피고 E은 1997. 2. 4. 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2019. 1. 25.

이 사건 각 토지에 관하여 2018. 11. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 2019. 1. 25. 이전부터 이 사건 1토지 지상에는 피고 B이 자신의 비용과 노력으로 피고 E 앞으로 건축허가명의를 신탁하여 신축한 이 사건 건물이 존재하고 있고, 현재 피고 B, C, D이 이 사건 건물에 살고 있는데, 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기는 되어 있지 않다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쌍방 주장 요지

가. 원고

원고는 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하였는데, 이 사건 1토지 지상에 이 사건 각 토지를 건물부지로 하는 피고 B(주위적 피고) 또는 피고 E(예비적 피고) 소유의 이 사건 건물이 지어져 있고, 피고 B, C, D이 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있어 원고의 이 사건 각 토지의 소유권 행사를 방해하고 있다.

따라서 원고에게, 주위적으로(이 사건 건물의 소유자가 피고 B인 경우) 피고 B은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 2019. 1. 25.부터 이 사건 각 토지의 인도완료일까지 차임 상당의 돈을 부당이득으로 반환하여야 하고, 피고 C, D은 이 사건 건물에서 퇴거하여야 하며, 예비적으로(이 사건 건물의 소유자가 피고 E인 경우) 피고 E은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 2019. 1. 25.부터 이 사건 각 토지의 인도완료일까지 차임 상당의 돈을 부당이득으로 반환하여야 하고, 피고 B, C, D은 이 사건 건물에서 퇴거하여야 한다.

나. 피고들

(1) 피고 B, C, D

- ① 원고의 위 피고들에 대한 이 사건 청구는 종전 판결(이 법원 2019가단206284 판결)의 기판력에 저촉되어 종전 판결과 달리 판단할 수 없다.
- ② 이 사건 건물의 철거처분권은 건축허가명의자인 피고 E에게 있으므로 명의신탁자인 피고 B에 대한 원고의 청구는 부당하다.
- ③ 피고 E은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 관습법상 법정지상권을 취득하였고 명의신탁자의 지위에서 피고 B 등이 이 사건 건물을 점유하고 있으므로 원고의 철거 및 퇴거청구는 부당하다.
- ④ 피고 B은 이 사건 2, 3, 4토지를 점유, 사용하고 있지 않다.

(2) 피고 E

자신은 이 사건 건물의 건축허가명의자일 뿐이고 이 사건 건물의 소유자는 피고 B이므로, 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 건물의 소유자

건축허가서에 건축주로 기재된 자가 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니므로, 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 그 소유권을 원시취득하는바(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고 B이 자신의 비용과 노력으로 이 사건 건물을 신축하였으므로 그 건축허가가 피고 E 명의로 된지 여부 또는 그 명의신탁여부에 관계 없이 그 소유권을 원시취득하였다고 봄이 상당하다(아래에서 보는 바와 같이 이 사건 건물의 소유자가 피고 B임을 인정하여 원고의 피고 B, C, D에 대한 주위적 청구를 일부 또는 전부 받아들이는 이상 이와 모순관계에 있는 원고의 피고 B, C, D에 대한 예비적 청구는 판단할 필요가 없고, 이 사건 건물의 소유자가 피고 E을 전제로 하는 피고 E에 대한 예비적 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다. 따라서 아래에서는 원고의 피고 B, C, D에 대한 주위적 청구에 대하여서 살펴본다).

나. 기판력 저촉 여부

갑 제2호증의 기재에 의하면 종전 판결의 소송물은 피고 B에 대하여는 원고가 이 사건 각 토지 및 건물의 소유자로서 피고 B이 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있는 결과 이 사건 각 토지도 점유, 사용하고 있다고 하면서 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 한편 차임 상당 부당이득을 구하는 것이고, 피고 C, D에 대하여는 원고가 이 사건 건물의 소유자로서 퇴거를 구하고 있는 것인 사실이 인정되고, 이 사건 청구는 원고가 이 사건 각 토지의 소유권자로서 그 소유권에 기하여 근원 없이 그 지상에 이 사건 건물을 소유하는 피고 B에 대하여 이 사건 건물의 철거를 구하는 결과 이 사건 건물 부지인 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 한편 피고 C, D에 대하여 퇴거를 구하고 있는 것이고, 나아가 피고 B에 대하여 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 각 토지를 점유, 사용함으로써 얻게 되는 차임 상당 부당이득을 구하는 것이므로, 종전 판결의 소송물과 이 사건 소송물이 같다고 할 수 없다.

다. 법정지상권 성립 여부

관습법상의 법정지상권이 성립되기 위하여는 토지와 건물 중 어느 하나가 처분될 당시에 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속하여야 하는바, 앞서 본 바와 같이 피고 E이 원고에게 이 사건 각 토지를 처분할 당시 이 사건 각 토지와 이 사건 건물이 동일인의 소유 즉 피고 E의 소유에 속한 것으로 볼 수 없어 피고 E에게 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 법정지상권이 발생할 수 없다.

라. 피고 B이 이 사건 각 토지를 모두 점유하고 있는지 여부

물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보여지는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 1992. 6. 23. 선고 91다38266 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결 등 참조).

감정평가서의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 이 사건 건물의 부지로 사용되고 있는 이 사건 1토지를 제외한 나머지 토지들은 일부가 나대지 또는 잡풀이 무성한 상태이거나 도로로 사용되고 있는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 이 사건 1토지를 제외한

나머지 토지를 배타적으로 점유하고 있다고 인정할 수 없으므로, 피고 B이 이 사건 2, 3, 4토지를 점유하고 있음을 전제로 한 원고의 해당 주장은 받아들이지 않는다.

마. 부당이득반환의 범위 및 철폐, 인도, 퇴거의무

앞서 본 인정사실, 이 법원에서의 감정인에 대한 임료감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 2019. 1. 25. 이 사건 1토지의 소유권을 취득한 점, ② 이 사건 1토지 지상에 피고 B 소유의 이 사건 건물이 2019. 1. 25. 이전부터 존재하고 있는데 그 점유권원에 대한 입증이 없는 점, ③ 이 사건 1토지의 2019. 1. 25.부터 2023. 7. 2.까지의 차임 상당액 합계가 15,967,613원($20,628,430\text{원} \times 370\text{㎡}/478\text{㎡}$)이고, 2023. 7. 3. 기준 월 차임이 334,284원($431,860\text{원} \times 370\text{㎡}/478\text{㎡}$)인 사실을 인정할 수 있는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 1토지에 대하여 점유권원이 없는 피고 B은 원고에게 이 사건 건물을 철폐하고, 이 사건 1토지를 인도하며, 차임 상당 부당이득으로 15,967,613원 및 이에 대한 2023. 10. 13.부터 2024. 3. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2023. 7. 3.부터 이 사건 1토지의 인도완료일까지 월 334,284원씩을 지급할 의무가 있으며, 피고 C, D은 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 일부 인용하고, 피고 C, D에 대한 청구는 인용하며, 피고 E에 대한 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김병룡

별지