

수원지방법원 여주지원 2015. 10. 7 선고 2014가단12821 판결 [건물등철거 및 토지인도]

재판경과

수원지방법원 2016. 12. 6 선고 2015나36287 판결

수원지방법원 여주지원 2015. 10. 7 선고 2014가단12821 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2015. 8. 26.

판결 선고 2015. 10. 7.

주문

1. 피고는 원고에게 경기도 이천시 C 대 760㎡ 지상에 건축된 별지 도면 표시 1부분주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 48.76㎡ 및 2부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 60.52㎡, 3부분 창고(컨테이너) 24㎡를 각 철거하고, 그 부분 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 아버지 D 소유이던 경기도 이천시 C 대 760㎡(이하 '이 사건 토지'라고한다. 1953. 4. 3. E 명의로 회복에 의한 소유권이전등기가 경료되었다가 1963. 9. 25.상환완료를 원인으로 F 명의로 소유권이전등기되었고, 1965. 6. 15. 매매를 원인으로 D 명의로 소유권이전등기됨)에 관하여 2004. 12. 28. 증여를 원인으로 하여 원고 명의 로 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 한편 피고는 이 사건 토지상에 별지 도면 표시 1부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 48.76㎡ 및 2부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 60.52㎡, 3부분 창고(컨테이너) 24㎡(이하 통틀어 '이 사건 건물'이라고 한다)를 각 소유(위 주택은 1986년을 신축년도로, 1986. 4. 10.을 취득일자로 하여 재산세 과세대장에 등재됨, 피고가 1986. 8. 20.경 기존 건물주인 G로부터 위 주택을 200만 원에 매수하였고, 컨테이너는 2013. 4. 1.경 창고로 사용하고자 피고가 설치함)하여 점유하고 있다.

다. 원고는 피고로부터 2010년부터 1년에 30만 원씩(2010년 이전에는 1년에 쌀 1.5가마를 받음)을 이 사건 토지사용료로 받아왔다.

라. 그런데 원고는 2014. 9. 5.경 피고에게 '이 사건 토지에 관하여 약정이 전혀 없는 바 기한의 정함이 없는 대차관계를 해지하니 이 사건 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도하라'는 취지의 내용증명우편을 발송하였고 이에 대하여 피고의 아들 H은 2014.9. 18.경 원고에게 '십 수 년이 지난 노후한 건축물에 대해 유지, 보수를 한 것 또한 토지주가 직접 방문하여 인지하고 있는 것을 임대차 기한이 없다는 이유로 갑작스런대차관계를 해지하는 것은 있을 수 없는 일이고 엄연히 과세대장이 있어 재산세를 내고 있는 건물에 대해 불법건축물이라고 내용증명을 보낸 토지주의 의중을 의심하지 않을 수 없으며 지상권을 가지고 있는 H의 마음을 헤아려 원한만 해결을 하고자 하오니적당한 가격에

토지를 매도할 것을 부탁한다'는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

마. 피고는 위 주택에 대한 재산세를 2014. 9. 16. 납부하였고, 컨테이너에 대한 취득세를 납부하기도 하였다.

바. 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 원고와 피고 사이의 이 사건 토지(중 이 사건 건물 점유부분) 사용에 관한 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호포함), 을 제1 내지 7, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 해지되었으므로 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 건물 중 주택부분은 피고가 1986. 8.경 기존 건물주인 G과 이 사건 토지의 전소유자 D의 승낙을 받아 매수하였고, 컨테이너는 2013. 4. 1.경 창고시설로 사용하고 자 피고가 설치해 놓은 것이다. 피고는 적법한 절차에 의하여 지상권을 취득하였으므로 원고의 일방적 철거요구는 받아들일 수 없다.

또한 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 토지를 점유하여 점유취득시효가 완성되었다(피고의 주장을 선해함).

처음 이 사건 토지상 가옥을 신축한 사람은 1953년경 E(의 시외조부)인데 E은 토지와 건물을 따로 매매하였다. 그 가옥에서 E이 거주하다 G에게 매각하였고 다시 G이 1986. 8. 20. 피고에게 매매하였다.

따라서 최초 한 사람의 소유로서 시작한 토지와 건축물은 충분히 지상권 성립이 된다. 한국전쟁 이후 건축물 대장이 만들어지기 힘들어 1986. 4. 10. 건축물대장에 등재된 것일 뿐이다.

나. 판단

(1) 지상권 취득 주장에 대하여

물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못하는 것이고, 지상권설정등기가 경료되면 그 지상권의 내용과 범위는 등기된 바에 따라서 대세적인 효력이 발생하는바[부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다(민법 제186조 참조)], 이 사건의 경우, 위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 지상권설정등기가 경료되어 있지 않으므로, 물권으로서 지상권이 성립되었다고 볼 수 없고, 을 제8호증의 기재만으로는 E이 이 사건 건물 중 주택을 신축하여 토지와 별개로 매도하였다는 점이나 E이 지은 주택이 이 사건 건물 중 주택이라는 점(E 소유였을 때부터 아무런 변동 없이 그 동일성을 유지하여 왔다는 점)이나 D이 피고가 이 사건 건물 중 주택을 매수하는 것을 승낙하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 관습법상 법정지상권이 성립하였다고 보기도 어렵다. 또한 피고가 이 사건 건물부지를 사용할 수 있는 채권적 권리가 있다는 주장으로 선회하여 본다고 하더라도 이를 인정할 증거가 없다(이 사건 임대차계약은 이 사건 소장부분의 송달로써 해지됨).

(2) 점유취득시효 완성 주장에 대하여

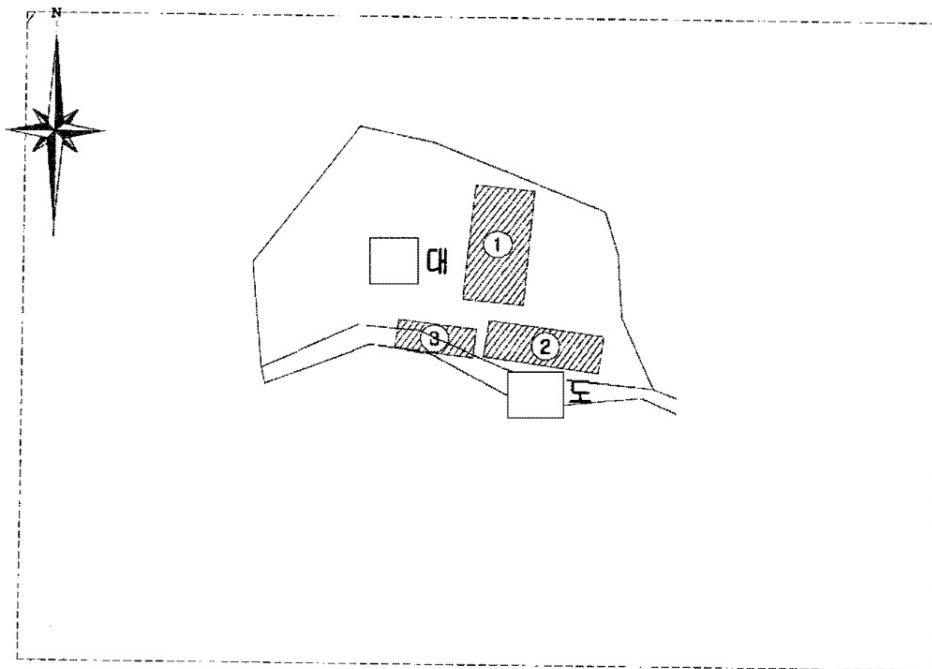
피고가 이 사건 토지에 대한 사용료로 매년 쌀이나 금원을 원고측에게 지급한 사실은 위에서 본 바와 같으므로, 피고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유, 사용하여 왔다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한 다
판사 유영현

위 치 도

토지소재지	경기도 이천시	축척	1 / 1200
측량일자	2014년 월 일		



범례		면적
명칭	표시	① : 60.52 m ²
건물		② : 48.76 m ²
		③ : 24.00 m ²

비고

