

수원지방법원 여주지원 2018. 9. 13 선고 2017가단56662 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 일원

담당변호사 김웅렬

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2018. 8. 23.

판결 선고 2018. 9. 13.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 이천시 D 대 431.8㎡ 중 별지 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 블록벽돌조 기와 칼라강판지붕 주택 86㎡ 및 같은 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (L)부분 블록벽돌조 슬레이트지붕 창고 10㎡를 각철거하고, 위 토지 431.8㎡를 인도하며,

나. 피고 C는 위 가.항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 (ㄱ)부분 블록벽돌조 기와 칼라강판지붕 주택 86㎡ 및 (L)부분 블록벽돌조 슬레이트지붕 창고 10㎡에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 아버지인 E은 1960. 3. 3. 이천시 D 대 431.8㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1959. 8. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 E의 사망 후 2015. 12. 7. 이 사건 토지 중 1/6 지분에 관하여 2013. 9. 24. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 위에 1935년경 건축된 별지 감정도 표시 (ㄱ)부분 블록벽돌조 칼라강판지붕 주택 86㎡ 및 같은 감정도 표시 (L)부분 블록벽돌조 슬레이트지붕 창고 10㎡(이하 위 주택 및 창고를 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여는 피고들의 아버지인 F가 1989. 3. 14.경 건축물대장에 소유자로 등록되었고, F가 2011년 6월경 사망함에 따라 피고 B가 재산세 과세대장에 소유자로 등재되어 재산세를 납부하고 있으며, 피고 C는 현재 이 사건 건물에 거주하고 있다.

다. 피고들의 아버지인 F 내지 피고들은 1980년대부터 2017년까지 이 사건 토지에 대한 사용료를 E, 원고 및 다른 공유자인 G에게 지급하여 왔다.

라. 원고는 2017. 11. 29.경 피고들 각자에게 "이 사건 토지의 임대기간이 완료되었으므로 이 사건 건물을 철거하고 위 토지를 인도하라"는 취지가 담긴 내용증명을 보냈다.

[인정 증거 : 갑제1 내지 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 이천지사에 대한 각 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 청구원인에 관하여

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 토지를 점유할 권원이 있지 않는 한, 위토지의 공유자인

원고에게, 이 사건 건물의 소유자인 피고 B는 위 건물을 철거할 의무가 있고, 위 건물의 점유자인 피고 C는 위 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고들 주장에 관하여

1) 먼저 피고들은, 피고들의 아버지인 F가 2004년 1월경 E와 사이에 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 지상권설정계약 내지 장기간의 대지이용계약을 체결한 다음 매년 지료를 지급하였고, 블록벽돌조로 건축된 이 사건 건물에 대한 지상권의 경우 그 존속기간이 최소한 30년이므로, 2011년 6월 사망한 F의 상속인으로써 위 지상권설정계약 등을 승계한 피고들에게는 이 사건 토지를 점유할 권리가 있다고 주장한다.

그러나 을제1 내지 10호증의 각 일부기재만으로 피고들의 위 주장과 같이 이 사건 토지에 관하여 지상권설정계약 내지 장기간의 대지이용계약이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 지상권은 설정계약으로만 취득할 수 있는 것이 아니라 지상권설정등기를 마쳐야 취득할 수 있는데, F 내지 피고들이 지상권설정등기를 마쳤음을 인정할 증거도 없다.

다만 이 사건 토지에 관한 사용대가로 수십년간 연 단위로 일정 금액의 돈이 수수되어 왔으므로, 이에 관하여 살펴본다. 민법 제635조에 의하면, 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있고, 토지에 관하여 임대인이 해지통고를 하는 경우 6개월이 경과하면 해지의 효력이 발생하는데, 위 기초사실과 그 인정증거들, 을제1, 2, 3호증의 각 일부기재 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, F와 E 사이에 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 임대차계약이 체결되었는데 그 임대차기간이 정하여지지 않았고, E를 승계한 원고가 2017. 11. 29.경F를 승계한 피고들에게 위 토지에 관한 임대차계약을 해지한다는 통고를 한 사실이 인정된다. 이에 의하면, 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 이 사건 변론종결 당시 위 해지통고일로부터 6개월이 경과하여 적법하게 종료되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 토지에 관한 지상권설정계약 등이 체결되고 그 지료가 지급됨으로써 최소 30년의 존속기간이 보장되는 지상권 등의 권리가 있음을 이유로 위 토지에 대하여 점유할 권원이 있다는 피고들의 위 주장은 인정할 수 없다.

2) 다음으로 피고들은, F와 피고들이 20년 이상 지상권자의 의사로 평온, 공연하게이 사건 건물을 소유 및 점유하여 왔으므로, 이 사건 토지의 지상권에 대한 점유취득시효가 2018. 2. 19. 내지 2017. 4. 4. 완성되었다고 주장한다.

그러나 타인의 토지에 관하여 공작물의 소유를 위한 지상권의 점유취득시효가 인정되려면 그 토지의 점유사실 외에도 그것이 임대차나 사용대차관계에 기한 것이 아니라 지상권자로서의 점유에 해당함이 객관적으로 표시되어 계속되어야 하고 그 입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있으며, 그와 같은 요건이 존재하는가의 여부는 개별사건에서 문제된 점유개시와 공작물의 설치 경위, 대가관계, 공작물의 종류와 구조, 그 후의 당사자간의 관계, 토지의 이용상태 등을 종합하여 그 점유가 지상권자로서의 점유에 해당한다고 볼 만한 실질이 있는지의 여부에 의하여 판단하여야 하는바(대법원 1996. 12. 23. 선고 96다7984 판결, 1993. 9. 28. 선고 92다50904 판결 참조), 을제11, 12호증의 각 기재, 을제1 내지 10호증의 각 일부기재만으로 이 사건 토지에 대한 피고들 및 그 피상속인 F의 점유가 지상권자로서의 점유로써 객관적으로 표시되어 계속되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위주장도 인정할 수 없다.

3) 또한 피고들은, 이 사건 토지와 이 사건 건물이 E의 소유이었다가 F가 위 건물을 매수하여 소유자가 달라졌으므로, 매수 당시인 1989년경 F에게 위 건물을 위한 관습상의 법정지상권이 성립하였으므로, F의 상속인인 피고들에게도 관습상의 법정지상권이 승계되어 위 토지를 점유할 권원이 있다고 주장한다.

그러나 피고들의 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장 역시 인정할 수 없다.

4) 마지막으로 피고들은, 원고가 이 사건 토지에 대한 지상권이 존재한다는 것을 잘 알고 있으면서도 이 사건 건물의 소유자가 E이라거나 피고들이 위 토지를 무상 사용대차로 사용 중이라는 등으로 사실과 다른 주장을 하고, 피고들에게 위 건물에서 나가지 않을 경우 불법 거주, 불법 건축물대장 기재로 형사고발 등의 법적조치가 진행될 것이라는 위협적인 발언을 수회 행하여 불안감을 조성하였으며, 2017년 11월 12.일과 14일에 2회에 걸쳐 누군가에 의해 위 건물의 담벼락이 훼손되어 무너졌는바, 원고가 위와 같은 위협적이고 악의적인 수단을 동원하여 피고들을 내쫓으려고 하는 것은 신의 성실의 원칙에 어긋나는 권리남용이라고 주장한다.

그러나 을제1 내지 11호증의 각 일부기재만으로 피고들의 위 주장과 같이 원고가 신의성실원칙위반 내지 권리남용에 해당하는 행위를 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장 또한 인정할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 인정할 수 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채승원

감 정 도

토지 소재	이천시 2 필	축척	1 — 500
-------	---	----	---------------

현황 표시

범례	명칭
	건물 외벽선
~	주택
~	창고

면적 표시

지번 번호	면적(㎡)
~	86
~	10