

수원지방법원 여주지원 2022. 5. 17 선고 2021가단2419 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 김학모

변 론 종 결 2022. 5. 3.

판 결 선 고 2022. 5. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 별지 목록 기재 제1항 기재 토지 지상 같은 목록 제2항 기재와 별지 지적 및 건물개황도 표시 선내

㉠, ㉡, ㉢ 지상 각 건물과 ㉣ 부분 각 관정을 철거하고,

나. 위 각 토지 부분을 인도하며,

다. 2021. 4. 21.부터 위 각 토지 부분 인도 완료일까지 월 129,450원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 별지 목록 기재 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 인도하며, 2021. 4. 21.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. D은 1927. 3. 16. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 그 지상 별지 지적 및 건물개황도 표시 선내 ㉠, ㉡, ㉢ 부분에 각 건물(이하 ‘이 사건 각 건물’이라고 한다)을 건축하였으나 건물에 대한 등기는 하지 않았다. D은 1982. 1. 27. 사망하였고 이 사건 토지에 관하여 피고 등 10명이 1997. 8. 26. 재산상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고가 이 사건 토지에 관한 공유물분할을 위한 경매(수원지방법원 여주지원 E)에서 이를 경락하여 2021. 4. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 원고가 이 사건 토지를 경락하기 전부터 이 사건 각 건물을 단독으로 점유하면서 사용수익하고 있다.

라. 이 사건 토지에 대한 2021. 4. 20. 이후의 임료는 연 3,883,725원이다. [인정근거] 갑 1, 2, 3호증, 주식회사 F 경기지사 에 대한 감정축택결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 토지를 점유하고 있는 피고에게 방해배제를 청구할 수 있으므로, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 건물과 그에 딸린 관정을 철거하고, 건물과 관정으로써 점유하고 있는 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나아가 피고가 이 사건 토지를 불법하게 점유사용함으로 인하여 원고가 입은 손해의 배상으로 원고가 소유권을 취득한 이후인 2021. 4. 21.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 아래 임료 상당액을

지급할 의무가 있다.

임료의 범위에 관하여 보건대, 갑 3, 5호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 이 사건 각 건물과 각 관정이 이 사건 토지에서 차지하는 면적과 위치(거의 중앙), 그로 인하여 나머지 토지의 이용이 제한되는 정도, 실제로 원고가 이 사건 각 건물로 인하여 이 사건 토지 대부분을 이용하지 못하고 있는 점 등을 고려하여 피고가 점유하고 있는 면적을 이 사건 토지의 40%로 본다. 따라서 피고가 원고에게 지급할 월 임료는 이 사건 토지 전체의 연 임료 3,883,725원의 40%인 1,553,490원을 12개월로 나눈 129,450원(원 이하 버림)이다.

한편 피고가 이 사건 소송 계속 중인 2021. 8. 31.경 이 사건 각 건물 옆에 있던 차고시설과 비닐하우스를 철거하였으나(을 2, 3호증), 위에서 인정한 피고의 토지 점유 면적 비율을 조정할 만한 사정으로 보기는 어렵다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 토지와 각 건물이 모두 D의 소유였다가 이 사건 토지는 상속인들의 공유가 되고 이 사건 각 건물은 피고의 소유가 되면서 피고가 이 사건 각 건물의 소유를 위하여 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 그 후 토지 소유자의 변동에 법정지상권이 갱신되어 왔다고 주장한다. 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이므로 토지의 점유·사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼 수 있는 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다(대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 참조).

피고 주장대로 D이 사망한 후 이 사건 토지는 상속인들이 공동으로 상속하고, 이 사건 각 건물은 피고가 단독으로 상속하기로 하였다면¹⁾ 이는 공동상속인들 사이에 이 사건 각 건물을 위하여 피고에게 이 사건 토지를 점유사용하게 한다는 약정이 있는 경우에 해당한다고 볼 수 있으므로, 관습법상 법정지상권을 인정할 필요가 없어 피고의 주장은 이유 없다.

나아가 토지공유자의 한 사람이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의

1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대해서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하므로(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038,73045 판결 참조), 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 시점에도 피고에게 이 사건 각 건물을 위한 관습법상 법정지상권은 성립하지 않는다.

판사 김수정



별지목록

1. 경기도 양평군 대 1263㎡

2. 경기도 양평군

목조기화지붕 주택 약80㎡

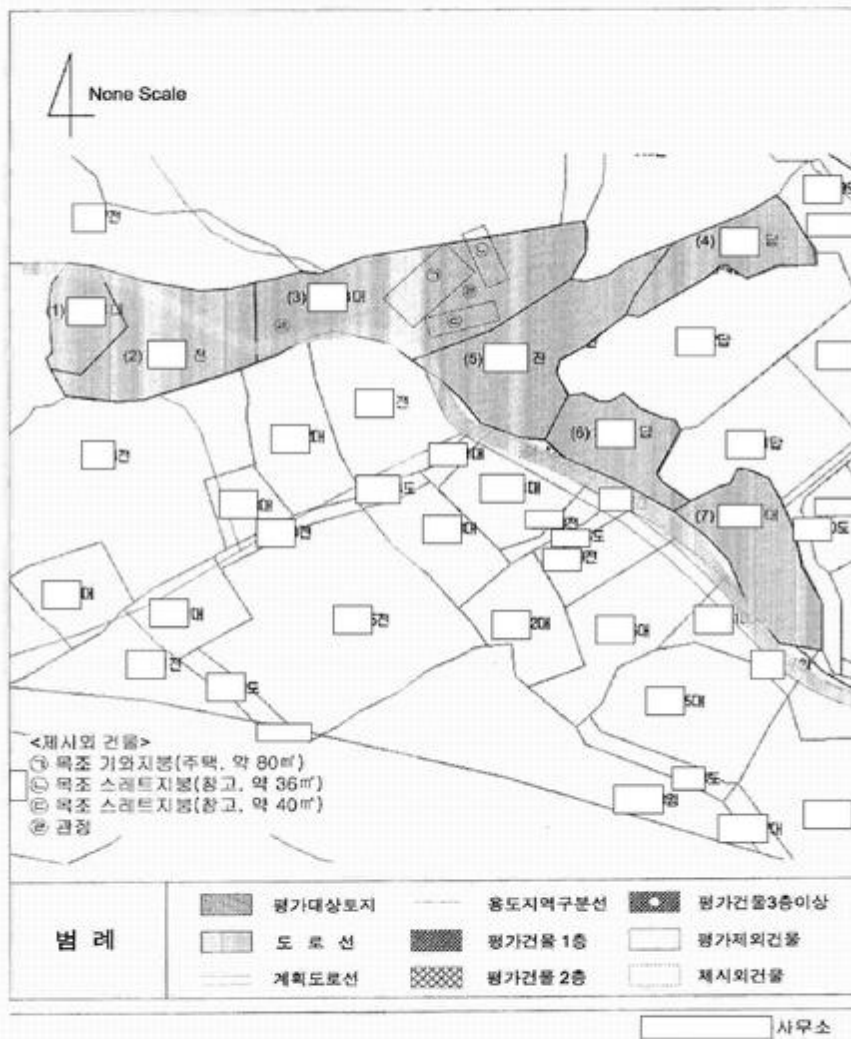
목조스래트지붕 창고 약36㎡

목조스래트지붕 창고 약40㎡

관정 2식

1912-3-748

지적 및 건물개황도



1) 다만 갑1, 2호증, 양평군에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 건물에 대하여 2000년부터 피고의 모친인 G와 피고의 형인 H에게 재산세 과세가 이루어졌고, G가 사망한 후 피고가 이를 점유사용해 왔는바, 이 사건 각 건물은 D의 사망 후 아들인 I(H과 피고의 부친)이 협의분할에 의하여 상속하였다가 I이 1982. 12. 26. 사망하고 G에게, G가 사망한 후 피고에게 사용수익처분권이 귀속되었다고 보인다.