

수원지방법원 2015. 5. 12 선고 2014가단64949 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2015. 4. 21.

판결 선고 2015. 5. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1995. 10. 9. 화성시 C 목장용지 2112㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고의 아버지인 D은 1996. 7.경 이 사건 토지 지상에 별지 목록 기재 건물(이하'이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였고, 2013. 9. 11. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고는 2013. 8.중순경 D과 사이에 이 사건 토지 중 485㎡를 2,935만원(평당 20만원)에, 이 사건 건물을 2,000만원에 매수하기로 하는 내용의 각 매매계약을 체결하였는데, 위 각 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 중 485㎡에 관하여는 매매 이후 분할측량하여 소유권을 이전하되, 피고 소유인 화성시 E 토지에 인접하여 있는 부분으로 분할하기로 정하였다.

라. 그런데 D이 이 사건 토지 중 485㎡에 관한 소유권이전등기에 필요한 원고 명의의 위임장, 인감증명서 등을 교부하여 주지 못하자, D과 피고 사이에 우선 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치기로 하고 2013. 9. 5. 새로이 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결하였고, 피고는 2013. 9. 9. D에게 이 사건 건물에 관한 매매대금2,000만원을 지급하였다.

마. 피고는 2013. 9. 11. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

〈인정근거: 갑1, 2, 을2 내지 4〉

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고 소유인 이 사건 건물이 원고 소유인 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 피고는 이 사건 토지를 점유할 권원을 주장, 입증하지 않는 이상원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는, 이 사건 토지는 원고의 아버지 D이 원고에게 명의신탁한 것인데 D이 피고에게 이 사건 토지 중 485㎡를 매도하였으므로, 피고는 위 토지의 매수인으로서 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장하나, D이 원고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고는, D이 이 사건 건물을 신축할 당시 이 사건 토지의 소유자인 원고로부터 토지사용승낙을

받았고, 이 사건 건물의 매수인인 피고에게 위 토지사용승낙이 승계되었으므로, 피고는 이 사건 건물을 점유할 권원이 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 토지소유자의 건물건축을 위한 토지사용의 승낙만으로는 지상권이 설정되었다고 볼 수 없고, 관습상의 법정지상권은 토지와 건물이 같은 소유자의 소유에 속하였다가 그 건물 또는 토지가 매매 또는 그 이외의 원인으로 그 소유자가 다르게 될때 성립하는 것이므로 토지의 소유자로부터 토지사용 승낙을 받아 건물을 신축한 경우에는 관습에 의한 법정지상권이 성립할 여지가 없다(대법원 1979. 6. 12. 선고 79다438판결, 대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카26003 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 설령 D이 이 사건 건물을 신축할 당시 이 사건 토지의 소유자인 원고로부터 토지사용승낙을 받았다 하더라도 이에 기하여 D에게 이 사건 건물을 점유할 어떠한 권원이 발생하였다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(3) 피고는, D이 원고의 대리인으로서 이 사건 토지 중 485㎡에 관한 매매계약을 체결하였거나, 설령 원고로부터 대리권을 수여받지 못하였다 하더라도 D의 위 토지에 관한 매매계약 체결행위는 표현대리에 해당하므로 피고는 이 사건 토지 중 485㎡의 매수인으로서 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장하나, D이 원고로부터 이 사건 토지 중 485㎡에 관한 매매계약의 체결에 관한 대리권을 수여받았다거나, D의 위 토지에 관한 매매계약 체결행위가 표현대리에 해당함을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

부동산의 표시

화성시 C

[도로명 주소]

화성시 F

파이프조 함석 단층 축사

1층 250㎡(축사)

1층 150㎡(축사)

부속건물 1층 98.4㎡(관리사)

부속건물 1층 80㎡(퇴비사). 끝.