

수원지방법원 2016. 4. 28 선고 2015나5306(본소), 2015나11639(반소), 2015나15167(반소)
판결 [건물철거 등 · 소유권확인소 · 수목 수거 및 토지인도 등]

재판경과

수원지방법원 2016. 4. 28 선고 2015나5306(본소), 2015나11639(반소), 2015나15167(반소)
판결
수원지방법원 여주지원 2014. 12. 9 선고 2013가단12688 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2016. 3. 17.

판결 선고 2016. 4. 28.

제1심판결 수원지방법원 여주지원 2014. 12. 9. 선고 2013가단12688 판결

주문

1. 피고(반소원고)의 본소에 대한 항소를 기각한다.
2. 당심에서 제기된 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 항소비용 및 반소로 인한 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 경기 양평군 C 하천 641㎡와 D 전 684㎡ 양 지상에 있는 별지 감정도 표시 97, 98, 55, 54, 97의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 철근콘크리트조 슬래브지붕 창고 및 변압기 시설 17㎡와 같은 감정도 표시 54, 55, 99, 100, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 철근콘크리트조 슬래브지붕 창고 및 변압기시설 64㎡를, 경기 양평군 E 전 8,289㎡와 F 하천 6,793㎡ 양 지상에 있는 별지 감정도 표시 47, 48, 59, 60, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 마 부분 철골조 함석지붕 폐품창고 19㎡ 및 같은 감정도 표시 47, 48, 58, 61, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 하 부분 철골조 함석지붕 폐품창고 23㎡를, 경기 양평군 E 전 8,289㎡에 있는 별지 감정도 표시 101, 102, 103, 104, 101의 각 점을 차례로 연결한 선내 아 부분 철판 컨테이너박스 14㎡를, 경기 양평군 E 전 8,289㎡에 있는 별지 감정도 표시 123 내지 139, 123의 각 점을 차례로 연결한 선내 차 부분 목조 및 브릭조 스레트지붕 주택 61㎡를, 경기 양평군 E 전 8,289㎡에 있는 별지 감정도 표시 140, 141, 142, 143, 140의 각 점을 차례로 연결한 선내 카 부분 경량철골조 샌드위치판넬지붕 창고 92㎡를, 경기 양평군 E 전 8,289㎡에 있는 별지 감정도 표시 144, 145, 146, 147, 144의 각 점을 차례로 연결한 선내 타 부분 브릭조 스레트지붕 창고 7㎡를 각 철거하고, 위 각 토지를 인도하고, 1,064,770원 및 이에 대하여 2014. 8. 8.부터 위 각 토지 인도일까지 월 88,730원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 별지 부동산 목록 기재 부동산 중 별지 감정도에 기재된 별지 수목 식재 토지 지상에 식재된 별지 수목 목록 기재 나무들(이하 '이 사건 수목'이라고 한다)이 피고의 소유임을 확인한다(피고는 당심에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 원고가 2013. 8. 8. 경매절차(이하 '이 사건 경매'라 한다)에서 경기 양평군 C 하천 641m², E 전 8,289m², F 하천 6,793m², J 전 569m², D 전 684m²(위 각 토지를 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 낙찰받아 위 각 토지에 관하여 2013. 8. 8. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 수원지방법원 양평등기소 2013. 8. 8. 접수 제34259호로 소유권이전등기를 마친 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제2 내지 6호증의 각 기재, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 제1심 감정인 G의 측량감정결과, 제1심 감정인 I의 임료감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 시설물 중 주택 및 창고는 소외 K으로부터 1997. 2. 3. 매수하고, 폐기물처리시설, 오수정화시설, 고압배전시설은 본인이 허가를 받아 건축 또는 설치한 사실, 이 사건 시설물에 관한 토지 부분에 대한 2013. 8. 8.부터 2014. 8. 7.까지의 차임 합계액은 844,670원이고 2014. 8. 7. 기준 월 차임은 70,390원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

2) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 시설물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지를 점유함으로써 얻은 부당이득 844,670원 및 이 사건 토지의 인도일까지 월 70,390원의 비율로 계산한 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 주택 및 창고 부분에 대한 판단 피고는, 이 사건 시설물 중 경기 양평군 E 전 8,289m²에 있는 별지 감정도 표시 123 내지 139, 123의 각 점을 차례로 연결한 선내 차 부분 목조 및 브릭조 스테트지붕 주택 61m², 같은 토지에 있는 별지 감정도 표시 140, 141, 142, 143, 140의 각 점을 차례로 연결한 선내 카 부분 경량철골조 샌드위치판넬지붕 창고 92m² 및 별지 감정도 표시 144, 145, 146, 147, 144의 각 점을 차례로 연결한 선내 타 부분 브릭조 스테트지붕 창고 7m²(위 주택 및 각 창고는 이하 '이 사건 주택 및 창고'라 한다)는 소외 L이 위 토지의 이전 소유자인 소외 M으로부터 사용승낙을 받아 건축하였다가 피고의 동생인 소외 H에게 매도하였고, 피고는 2010. 2.경 H로부터 위 주택 및

창고를 매수하였으므로, 피고는 위 주택 및 창고의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 주장한다.

살피건대, 토지와 그 지상의 미등기건물 중 미등기건물만을 양수한 사람은 미등기건물의 소유권을 당초부터 취득하지 못하였으므로, 관습상의 법정지상권을 취득할 수 없는바(대법원 1987. 7. 7. 선고 87다카634 판결 참조), 이 사건 주택 및 창고가 등기된 건물이라는 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 이 사건 주택 및 창고를 건축한 L은 그 대지의 소유자가 아니었고, H가 이 사건 주택 및 창고를 매수하고 피고는 H로부터 위 주택 및 창고를 매수하였다는 피고의 주장에 의하더라도, H는 위 주택 및 창고의 소유권을 취득하지 못하였으므로 이 사건 주택 및 창고와 그 대지의 소유자가 동일한 것으로 볼 수 없다. 따라서 피고는 관습상의 법정지상권을 취득하였거나 위 지상권을 취득할 지위에 있다고 볼 수 없고, 피고가 위 주택 및 창고의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다는 전제에 선 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 폐기물처리시설, 오수정화시설, 고압배전시설, 컨테이너박스 부분에 대한 판단 피고는, H가 이 사건 토지를 매수한 후 1997. 6.경 피고의 명의로 경기 양평군 C 하천 641㎡와 D 전 684㎡ 양 지상에 있는 별지 감정도 표시 97, 98, 55, 54, 97의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 철근콘크리트조 슬래브지붕 창고 및 변압기 시설 17㎡와 같은 감정도 표시 54, 55, 99, 100, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 다' 부분 철근콘크리트조 슬래브지붕 창고 및 변압기시설 64㎡² 및 E 전 8,289㎡와 F 하천 6,793㎡ 양 지상에 있는 별지 감정도 표시 47, 48, 59, 60, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 마 부분 철골조 함석지붕 폐품창고 19㎡² 및 같은 감정도 표시 47, 48, 58, 61, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 하 부분 철골조 함석지붕 폐품창고 23㎡²(위 창고, 변압기 시설 및 폐품창고를 합하여 '이 사건 폐기물처리시설 등'이라 한다)을 설치하였고, 피고는 2010. 2. 5.경 H로부터 위 폐기물처리시설 등을 매수하였으므로, 피고는 위 폐기물처리시설 등의 소유를 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 주장한다.

앞에서 본 바와 같이 토지와 그 지상의 미등기건물 중 미등기건물을 양수한 데 불과한 경우에는 미등기건물의 소유권을 당초부터 취득하지 못하므로, 미등기건물의 양수인은 관습상의 법정지상권을 취득할 수 없는바, 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 폐기물처리시설 등은 H가 건축한 것으로서 H가

원시취득자이고, 위 폐기물처리시설 등은 등기가 되어 있지 않은 건축물로서 피고가 그 소유권을 취득한 바 없으므로, 피고가 위 폐기물처리시설 등을 소유하기 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 관습상의 법정지상권을 취득하였다는 전제에 선 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 덧붙여 당사 증인 N의 증언은 피고가 H로부터 이 사건 시설물을 매수하였다는 피고의 위 주장에 부합하나, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재에 비추어 위 증언은 믿기 어렵다. 설령 이 사건 시설물의 실질적 소유자가 H였고, 피고가 이 사건 시설물을 매수하였다 하더라도, 미등기 건물의 매수인인 피고는 이 사건 시설물의 소유권을 취득하지 못하였고, 피고가 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 볼 수 없다는 위 판단이 달라지지 않는다.

2. 피고의 반소청구에 관한 판단

가. 피고는 이 사건 토지에 이 사건 수목을 식재하여 관리하고 판매하는 등 이 사건 수목을 소유하고 있고, 이 사건 경매가 진행 중이던 2012. 12.경 경매법원에 법정지상권자신고서를 제출하면서 피고의 소유임을 나타내는 팻말 등을 이 사건 수목에 걸어둠으로써 명인방법을 취하였으므로 이 사건 수목은 이 사건 토지에 부합된 것이 아니고, 피고가 이 사건 수목을 소유하고 있다고 주장한다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 수목은 독립한 물건이 아니라 이 사건 토지의 일부로 부합되어 원고가 이 사건 경매에서 이 사건 토지와 함께 매수하였다고 주장한다.

나. 토지에 식재된 수목은 입목에 관한 법률에 의하여 소유권보존등기가 되어 있거나, 명인방법이 실시되어 있는 등 토지의 소유자나 기타 권원이 있는 자가 특별히 토지에서 분리하여 수목만을 따로 소유, 처분한다는 등의 특별한 조치가 없는 한 토지의 정착물로서 토지의 일부로 간주되어 토지와 함께 경매된다(대법원 1998. 10. 28. 선고 98마1817 결정 참조). 또한 입목에 있어서는 명인방법의 실시가 있어야 그 소유권을 취득하는 것이고(민법 제186조, 제188조, 대법원 1969. 11. 25. 선고 69다1346 판결 참조), 토지의 주위에 울타리를 치고 그 안에 수목을 가꾸어 온 사실만으로는 명인방법으로서의 효력을 인정하기 어렵다(대법원 1991. 4. 12. 선고 90다20220 판결 참조).

다. 피고의 주장에 의하더라도 피고가 이 사건 수목에 팻말을 걸어두는 등의 명인방법을 취한 것은 이 사건 경매가 진행 중이던 2012. 12.경이고, 이는 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 양평등기소

2012. 6. 4. 접수 제23547호로 마친 각 근저당권설정등기의 설정등기 시점보다 후임이 명백하므로, 위 각 근저당권의 효력이 이 사건 수목에 미친다고 보아야 하고 원고는 이 사건 경매에서 이 사건 토지와 함께 이 사건 수목의 소유권을 취득하였다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이종광

판사이미경

판사김진만

별지