

의정부지방법원 2014. 8. 28 선고 2013나11004 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대법원 2015. 11. 26 선고 2014다68211 판결

의정부지방법원 2014. 8. 28 선고 2013나11004 판결

의정부지방법원 2013. 8. 20 선고 2011가단67606 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2014. 7. 10.

판결 선고 2014. 8. 28.

제1심판결의정부지방법원 2013. 8. 20. 선고 2011가단67606 판결

주문

1. 당심에서 교환적으로 변경된 청구에 따라, 피고는 원고에게 경기 가평군 F 대 766m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 87.75m² 지상 벽돌조 아스팔트 싱글지붕 단층 단독주택을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송총비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문 제1항과 같다(원고는 주위적으로 경기 가평균 F 대 766m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 39.15m² 지상 목조스레트지붕 단층 농가주택의 철거 및 위 토지의 인도를, 예비적으로 5,000,000원을 지급받음과 동시에 위 농가주택과 위 토지의 인도를 각 구하다가 당심에 이르러 주문 기재의 단독주택을 철거하고 위 토지를 인도하는 것으로 청구취지를 변경하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 경기 가평균 F 대 766m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이고, 피고는 위 토지 위에 건축된 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 87.75m² 지상 벽돌조 아스팔트 싱글지붕 단층 단독주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. (1) 피고는 1943년경 이 사건 토지 위에 목조스레트지붕 단층 농가주택(39.15m², 이하 '이 사건 농가주택'이라 한다)을 축조하여 이를 소유하기 위하여 원고의 부친인 G와 사이에 이 사건 토지를 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 후 2007년경 위 농가주택이 너무 낡아 그 자리에 이 사건 건물을 건축하였다.

(2) 이 사건 농가주택에 관하여는 1991. 12. 13. 피고 명의로 소유권보존등기가 되어 있었는데, 피고는 이 사건 건물을 건축한 후 이 사건 건물을 위한 소유권보존등기를 마치지 아니하였다.

다. G는 2010. 10. 8. 이 사건 토지를 원고에게 증여하였고, 원고는 같은 날 이 사건 토지에 관하여 증여를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 원고는 2011. 8. 29. 피고에게 더 이상 토지 사용을 허락할 의사가 없다는 취지의 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증의 각 1, 제5호증의 2, 제6호증의 1, 2, 제7호증의 각

기재 및 영상, 제1심 감정인 H, D의 각 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 피고가 이 사건 농가주택을 철거하고, 이 사건 건물을 신축한 것이므로 위 농가주택에 관한 소유권보존등기로서 원고에 대하여 이 사건 토지에 관한 이 사건 임대차계약의 효력을 주장할 수 없으므로 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 건물은 이 사건 농가주택을 리모델링한 것에 불과하여 양자간에 동일성이 인정되므로 원고를 상대로 이 사건 임대차계약의 효력을 주장할 수 있다고 주장한다.

나. 판단

민법 제622조 제1항의 규정은 그 차지상에 임차인이 소유하는 건물의 등기라고 불만한 등기가 있으면 임차인은 그 차지권을 가지고 제3자에게 대항할 수 있다는 것으로서 건물등기의 지번이 반드시 토지등기의 지번과 일치할 것을 요구하고 있다고는 해석되지 아니하므로 설사 그 표시가 다르다 하더라도 그 지상건물이 등기부상의 건물표시와 사회통념상 동일성이 있고 그것이 임차한 토지위에 건립되어 있어서 쉽게 경정등기를 할 수 있는 경우라면 경정등기 전이라 하더라도 동조 소정의 대항력을 갖추었다고 보아야 한다(대법원 1986. 11. 25. 선고 86다카1119 판결 참조). 그러나 한편, 부동산의 표시에 관한 경정등기는 표제부에 등기된 부동산의 물리적 현황이 객관적 사항에 합치하지 아니하고 그 등기가 착오·유루로 인하여 생긴 경우에 동일성이 인정되는 범위 내에서 이를 바로 잡는 것이고, 부동산등기에 있어서 부동산의 표시는 당해 부동산의 동일성을 결정하는 요소라 할 것이므로 부동산 표시의 경정은 그것을 허용해도 그 경정의 전후를 통하여 표시된 부동산의 동일성에 변함이 없는 것이라고 여겨질 정도로 착오 또는 유루의 표시가 경미하거나 극히 부분적일 때 한하여 허용되고(대법원 1989. 1. 31. 선고 87다카2358 판결 참조), 건물에 관한 등기가 어떤 건물을 공시하는 효력이 있는가의 여부는 사회관념상 그 등기의 표시로서 당해 실제의 건물의 동일성을 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정되는 것으로서 그 등기상의 표시와 실제의 건물과의 사이에 건물의 소재지번, 구조, 평수 등의 차이가 중대하여 동일성 또는 유사성을 인식할 수 없는

경우라면(대법원 1986. 7. 22. 선고 85다카1222 판결 참조) 이는 경정등기의 대상이 될 수 없고, 건물에 대한 공시로서의 효력도 없다 할 것이므로 민법 제622조 제1항에 따라 대항력을 주장할 수 없으며(사후적으로 등기상의 표시건물과 당해 실제 건물의 현황에 불일치가 생긴 경우 이는 변경등기의 대상일 뿐 경정등기의 대상이라 할 수 없다), 구 건물이 멸실되고 신 건물이 신축된 경우 구 건물의 등기부는 멸실등기를 하여 폐쇄하고 신축건물의 소유자가 새로운 소유권보존등기를 경료하여야 하며, 신축건물의 물권변동에 따른 등기를 멸실된 건물의 등기부에 기재하여도 그 등기는 무효라고 할 것이어서 멸실된 구 건물을 표상한 등기가 신건물에 유용될 수 없고, 비록 구 건물에 대한 등기부의 표제부를 신 건물의 구조, 면적 등과 일치시켜 표시변경등기를 마쳤다고 하더라도 이를 신 건물을 표상하는 등기라고 할 수 없다(대법원 1980. 11. 11. 선고 80다441 판결 참조).

살피건대, 위 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 농가주택은 목조 스레트지붕인데, 이 사건 건물은 벽돌조 아스팔트 싱글지붕으로서 그 구조가 목조와 벽돌조로 확연히 다른 점, ② 면적도 39.15㎡에서 87.75㎡으로 2배 이상 차이나는 점, ③ 제1심 감정인 D는 이 사건 건물의 시가감정을 하면서 이 사건 농가주택은 멸실되었고 이 사건 건물이 신축되어 있다고 기재하고 있는 점 등을 종합하여 보면 이 사건 건물은 이 사건 농가주택을 리모델링한 것에 그치는 것이 아니라 이 사건 농가주택을 멸실시키고 전혀 다른 이 사건 건물을 새로 건축하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 농가주택에 관한 피고 명의의 소유권보존등기로서 원고를 상대로 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 효력을 주장할 수 없다고 할 것이므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하면서 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위를 승계하거나 임차권을 설정하기로 하는 묵시적인 합의를 하였는데, 원고의 2011. 8. 29.자 의사표시에 의하여 위 임대차계약이 해지되었으므로 피고는 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사하는 바이므로, 피고는 원고로부터 위 건물의 가액을 지급받음과 동시에 원고에게 위 건물 및 토지를 인도할 의무가 있을 뿐이다.

나. 판단

살피건대 갑 제5호증의 2의 기재 및 위에서 본 바와 같이 원고와 이 사건 토지의 전 소유자인 G가 부자관계라는 사정 등만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 건물매수청구권 행사의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 당심에서의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여(구소인 이 사건 농가주택에 관한 소는 당심에서 이루어진 소의 교환적 변경으로 취하되어 이에 대한 제1심 판결은 실효되었다), 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박병태

판사이진영

판사김남균

별지