

의정부지방법원 2018. 1. 12 선고 2015가단17845 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 5. 26.

판결 선고 2018. 1. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 경기도 포천시 C 잡종지 142㎡ 지상 별지 도면 표시 1, 2, 12, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 건물 4㎡를 철거하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 인정사실

가. 경기도 포천시 C 잡종지 142㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 E의 소유였는데, E이 그의 아들

F에게 증여하여 F가 2001. 2. 16. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 원고가 의정부지방법원 G 부동산임의경매절차에서 이를 낙찰받아 2012. 3. 29. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지와 경기도 포천시 H 임야 162,732㎡, I 하천 6,506㎡ 등 3필지 지상 블록조 스테이트지붕 단층 관리사무실 및 휴게실 59.43㎡(등기부상에는 이 사건 토지의 지번만 소재 지번으로 기재되어 있음. 이하 '기존건물'이라 한다)에 관하여 E이 1992. 7. 1. 소유권보존등기를 마쳤고, 피고가 의정부지방법원 J 부동산강제경매절차에서 이를 낙찰받아 2015. 3. 6. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 기존건물을 경락받은 후 이를 헐고 같은 부지 위에 벽돌조 2층 단독주택(관리사) 90㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하였는데, 그 중 이 사건 토지 위에 있는 부분이 별지 도면 표시 1, 2, 12, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 건물 4㎡(이하 '이 사건 ㄱ 부분 건물'이라 한다)이다.

【인정 근거】갑 제1호증의 1 내지 6, 갑 제2, 3호증, 갑 제11호증의 2, 갑 제18 내지 20, 32호증, 을 제1호증, 을 제7호증의 1, 2의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지를 점유할 권원이 없는 이상 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 ㄱ 부분 건물을 철거할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 「(1) 이 사건 토지에 관하여 1998. 12. 21.자로 최초 근저당권 설정이 되었고, 그 시점에 이 사건 토지와 기존건물의 소유자가 동일인인 E이었다. 근저당권 실행으로 인한 경매진행 시 이 사건 토지의 소유자가 F였으나 근저당권 설정 당시 동일인 소유였으므로, 원고가 이 사건 토지를 낙찰받음으로써 E이 이 사건 토지에 관하여 민법 제366조의 법정지상권을 취득하였다.

(2) 원고의 남편 K가 2015. 2. 24. 피고에게 매월 토지사용료를 지불하고 사용하라는 문자통보를 보냄으로써 원고가 이 사건 토지를 사용하여도 좋다는 묵시적 특약을 하였다. 따라서 원고의 청구에 응할 수 없다.」고 주장한다.

위 (1)항 주장에 대하여 보건대, 갑 제32호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지에 관하여 1998. 12. 22. 국민은행 앞으로 채권최고액 1억 3,000만 원 및 9,100만 원으로 된 각 근저당권설정등기가

마쳐졌으나, 위 각 근저당권설정등기는 모두 2007. 3. 21. 말소된 사실, 이 사건 토지에 관하여 2007. 3. 20. 농업협동조합중앙회 앞으로 채권최고액 3억 6,000만 원 및 8,400만 원으로 된 각 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 원고는 위 2007. 3. 20.자 각 근저당권의 실행으로 인한 임의경매절차에서 2012. 3. 21. 이 사건 토지를 낙찰받아 매각대금을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 민법 제366조의 법정지상권은 저당권을 설정할 당시에 토지와 건물이 동일한 소유자에게 속하고 있어야 하는바, 2007. 3. 20. 농업협동조합중앙회 명의의 위 각 근저당권 설정 당시 이 사건 토지와 기존건물의 소유자가 F와 E으로서 동일하지 않았던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 이 사건 토지를 낙찰받을 때 기존건물 소유자인 E이 이 사건 토지에 관하여 법정지상권을 취득하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 (1)항 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(앞서 본 바와 같이 E이 이 사건 토지와 기존건물을 모두 소유하고 있다가 2001. 2. 16. F에게 이 사건 토지에 관하여 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 갑 제34호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 그 당시 E이 F에게 상속을 미리 하는 거라면서 언제든지 기존건물을 철거하고 식구들이 필요할 때 농가주택이나 전원주택을 신축하여 사용하라고 한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 E이 F에게 이 사건 토지를 증여할 때 기존건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다고 할 것이므로, E이 기존건물의 소유를 위하여 이 사건 토지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득하였다고 볼 수도 없다.)

위 (2)항 주장에 대하여 보건대, 을 제2호증의 기재에 의하면, 원고의 남편 K가 2015. 2.

24.(기존건물에 대한 매각허가결정일부터 매각대금 완납일까지의 사이라고 보임) 피고에게 '저는 우리 땅에 경계 펜스를 칠 것이며 매월 땅 사용료 지불하면서 사용하시기 바랍니다'라는 내용의 문자메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로 원고가 피고에게 이 사건 토지 중 이 사건 ㄱ 부분 건물의 부지 사용을 허락하였다고 보기 어렵다.

가사 원고가 이 사건 토지 중 기존건물이 있던 부분의 사용을 허락하였다고 하더라도, 피고가 기존건물을 낙찰받아 소유권이전등기를 마친 후 기존건물을 헐고 이 사건 건물을 신축한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위와 같은 피고의 행위는 원고의 이 사건 토지에 대한 사용허락의 범위를 넘는 것으로 보이고, 원고도 피고가 동의 없이 신축건물을 지었다고 주장한다. 사용대차에 있어서 차주는 계약

또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용·수익하여야 하고, 차주가 이에 위반한 때에는 대주는 계약을 해지할 수 있는바(민법 제610조 제1항, 제3항, 민법 제654조에 의하여 임대차에도 준용됨), 이 사건 소는 원고의 이 사건 토지에 대한 사용대차 또는 임대차의 해지의사를 전제로 한 것이라고 볼 수 있으므로, 피고의 토지사용에 관한 특약이 있었다고 하더라도 해지되었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 위 (2)항 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사마성영

별지

1) 2017. 5. 23.자 청구취지변경신청서에 첨부된 별지 도면은 감정인 D이 제출한 측량감정서의 감정도를 필사한 것이 분명하므로, 위 감정도로 대체함.