

인천지방법원 2020. 11. 5 선고 2018가단946(본소), 2019가단250298(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 손해배상]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

피인수신청인 C

피고(반소원고) 및 피인수신청인의 소송대리인 변호사 조철웅

변 론 종 결 2020. 9. 24.

판 결 선 고 2020. 11. 5.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피인수신청인 C은, (1) 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, (2) 15,865,080원을 지급하고, (3) 2020. 9. 4.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 1,322,090원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고(반소원고) B은 42,140,666원을 지급하라.

2. 피고(반소원고) B의 원고(반소피고)에 대한 반소 청구 및 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 본소 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은

10분하여 그 1은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피인수신청인 C 사이에 생긴 부분은 피인수신청인C이 부담하고, 반소로 인한 비용은 피고(반소원고) B이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1.의 가.항 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) B은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 42,236,821원을 지급하라.

반소 : 원고는 피고 B에게 30,695,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관한 인천지방법원 D 부동산임의경매 사건에서 2016. 7. 28. 이 사건 토지 중 23분의 19 지분을 낙찰받아 같은 해 8. 12. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상에는 별지 목록 제2항 기재 건물(1974. 6. 27. 사용승인을 받은 벽돌조 단층 주택이고 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 있고, 이 사건 건물과 부지 경계 부분에 담이 축조되어 있으며, 출입문을 통해 이 사건 토지로 출입할 수 있다. 피고는 2015. 12. 7. 이 사건 건물에 관하여 2015. 11. 27.자 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 이 사건 소송 계속 중인 2019. 9. 4. 피인수신청인 앞으로 2019. 9. 4.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고가 공유자인 E을 상대로 제기한 2018머1893 공유물분할 사건에서 2018. 8. 22. ‘이 사건

토지를 원고의 단독소유로 분할하고 원고는 E에게 1억 원을 지급하며, E은 이 사건 건물 소유자에 대한 지료 채권을 원고에게 모두 양도하고 그 채권양도통지를 한다'는 내용으로 조정이 성립되었다. 원고는 2018. 10. 4. E으로부터 이 사건 토지 중 23분의 4 지분에 관하여 2018. 8. 22.자 공유물분할을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지에 관한 2016. 7. 28.부터 2018. 12. 5.까지의 차임 상당액은 합계 30,327,153원이고, 그 이후의 차임은 1,322,090원 상당이다.

마. 이 사건 토지에 심어져 있던 수목들이 2018년경 및 2020. 8. 10.경 쓰러지면서 이 사건 건물 일부를 파손하는 사고가 발생하였다.

바. 원고는 2019. 10. 17. 피인수신청인에 대한 소송수계를 신청하였다(이하 피고와 피인수신청인을 통틀어 '피고 등'이라 한다).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 7, 10, 11호증, 을 제6호증의 각 기재, 감정인 F의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장에 관한 판단

본소와 반소를 함께 본다.

가. 본소 청구원인에 관한 판단

(1) 위 1.항에서 인정한 사실에 의하면, 피인수신청인은 원고 소유인 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하면서 위 토지를 위 건물 소유를 위한 부지로 사용함으로써 원고의 토지 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 피인수신청인은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 또한, 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로서 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 참조).

살피건대, 피고는, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날부터 피고가 이 사건 건물을 소유하던

기간인 2016. 7. 28.부터 2019. 9. 3.까지, 피인수신청인은 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2019. 9. 4.부터 각 이 사건 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 주고 있으므로 원고에게 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

앞서 인정한 바와 같이 2016. 7. 28.부터 2018. 12. 5.까지의 차임 상당액은 합계 30,327,153원이고, 그 이후의 차임은 1,322,090원 상당이므로, 원고에게, 피고는 42,140,666원(= 30,327,153원 + 1,322,090원 × 8개월 + 1,236,793원(1,322,090 ÷ 31일 × 29일), 피인수신청인은 2019. 9. 4.부터 2020. 9. 3.까지의 차임 상당액 15,865,080원(= 1,322,090원 × 12개월)과 2020. 9. 4.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 1,322,090원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 등의 주장에 관한 판단

(1) 관습법상 법정지상권이 있다는 주장

(가) 피고 등은, G가 이 사건 토지를 취득하고 1974. 6. 27. 위 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 1974. 7. 3. 건축물 대장에 등재하고 같은 날 H에게 소유권을 이전함으로써 관습법상의 법정지상권을 취득하였고, 이후 전전양도를 거쳐 피고는 관습법상의 법정지상권을 이전받았으므로 이 사건 건물을 점유할 적법한 권원이 있다는 취지로 주장한다. 이에 대하여 원고는 관습법상 법정지상권이 발생하였다고 볼 수 없고, 이미 존속기간이 도과되어 소멸하였다고 주장한다.

(나) 판 단

1) 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자가 다르게 된 때에 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 된다. 관습법상의 법정지상권에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 민법의 지상권에 관한 규정이 준용되므로 당사자 사이에 관습법상의 법정지상권의 존속기간에 대하여 따로 정하지 않은 때에는 위 기간은 민법 제281조 제1항에 의하여 민법 제280조 제1항 각 호에 규정된 기간이 된다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013다43345 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 제1, 9, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, G는 1965. 3. 17. 이

사건 토지에 관한 소유권을 취득한 사실, 이 사건 건물에 관한 건축물관리대장에는 ‘G가 1974. 6. 27. 이 사건 건물을 신축하고 H에게 1974. 6. 25.자로 이전하였으며, I에게 1982. 10. 14. 이전’한 것으로 적혀 있는 사실, H는 1982. 10. 16. 이 사건 건물에 관하여 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, I는 같은 날 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 후 J, K를 거쳐 피고가 2015. 12. 7., 피인수신청인은 2019. 9. 4. 각 그 명의로 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, G는 이 사건 건물을 신축함으로써 위 건물 소유권을 원시취득하였으므로, 이 사건 토지와 이 사건 건물은 G 소유였으나, H가 이 사건 건물의 소유권보존등기를 마침으로써 이 사건 토지 및 건물의 소유자가 달라졌으므로 H는 그 무렵 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 이후 이 사건 건물의 소유권이 전전 승계됨으로써 그 승계인들에게 건물을 위한 법정지상권 역시 이전하기로 하는 약정이 있었던 것으로 보인다. 그러나 이 사건 건물은 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물에 해당하므로 민법 제280조 제1항에 따라 그 법정지상권의 존속기간은 30년이라 할 것인데, 위 법정지상권은 H가 이를 취득한 1982. 10. 16.로부터 30년이 지난 시점에 존속기간 만료로 이미 소멸하였다 할 것이므로 결국 피고 등의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 지상물매수청구권을 행사한다는 주장

(가) 피인수참가인은 관습법상 법정지상권이 존속기간 만료로 소멸되었다 하더라도, 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 원고에 대하여 2020. 8. 11.자 준비서면의 송달로써 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사한다는 취지로 주장한다.

(나) 판 단

1) 민법 제283조 제2항의 지상물매수청구권은 지상권자의 지상권갱신청구권을 전제로 하는 것이고, 지상권갱신청구권의 행사는 지상권의 존속기간 만료 후 지체 없이 하여야 한다(대법원 1995. 4. 11. 선고 94다39925 판결 참조).

2) 그런데 피인수참가인은 관습법상 법정지상권이 존속기간 만료 후 약 8년이 경과한 후 이 사건 소송 계속 중에 행사한 것으로 효력이 없다. 따라서 피인수참가인이 원고에 대하여 매매대금 채권이 있다고 보기 어려우므로 피인수참가인의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 손해배상채권으로 상계하고 반소로써 손해배상금을 구한다는 주장

(가) 피고 등은 원고 소유인 이 사건 토지 지상에 식재된 수목들로 인하여 2018년경 및 2020. 8. 10.경 이 사건 건물이 파손되는 사고가 발생하였고, 2018년경 발생한 사고로 인한 수리비용은 30,695,000원, 2020. 8. 10.자 사고로 인한 수리비용이 4,200,000원 발생하였으므로 원고는 공작물 소유자로서 피고 등에게 위 각 손해를 배상할 의무가 있고, 원고에 대하여 가지는 위 손해배상채권으로 원고가 피고 등에 대하여 가지는 부당이득반환채권과 상계하고, 이와 아울러 반소로써 원고에 대하여 피고에게 위 손해배상금 30,695,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

(나) 판 단

살피건대, 이 사건 토지 지상에 식재되어 있던 수목이 쓰러지는 바람에 이 사건 건물이 파손되는 사고가 발생한 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 을 제2호증의 1, 2, 을 제5호증의 각 기재만으로는 이 사건 건물에 피고 등이 주장하는 4,200,000원 내지는 30,695,000원 상당의 수리비용이 발생하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 등의 이 부분 상계 주장 및 이를 전제로 하는 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피인수신청인에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고에 대한 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 피고의 반소 청구 및 원고의 나머지 본소 청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 홍다선

목 록

1. 인천 미추홀구 L 대 200.1㎡
2. 인천 미추홀구 L
[도로명주소]
인천 미추홀구 M
벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 85.95㎡