

인천지방법원 2021. 2. 2 선고 2019가단30197 판결 [건물철거및토지인도]

재판경과

인천지방법원 2021. 11. 16 선고 2021나55602 판결

인천지방법원 2021. 2. 2 선고 2019가단30197 판결

전문

원고 A

소송대리인 법무법인 명인

담당변호사 차정환

피고 B

변론종결 2020. 11. 10.

판결선고 2021. 2. 2.

주문

1. 피고는 원고에게 인천 서구 C 임야 2092㎡ 지상 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 위 건물 부분 대지 195.2㎡를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 D은 1987. 3. 30. 사망하였고, 상속인으로는 처인 E과 9인의 자녀들, 즉, 장남 F, 차남 G, 3남 H, 장녀 I, 4남 J, 5남 피고, 6남 K, 7남 L, 8남 원고가 있다.

나. 원고는 1987. 5. 2. 인천 서구 C 임야 2092㎡(김포군 M 임야 4651㎡에서 1990. 2. 6. 김포군 N 임야 522㎡가 분할되어 김포군 M 임야 3839㎡가 되었다가 1998. 6. 10. 인천 서구 C 임야 3839㎡로 등록전환되었고, 그 중 임야 1747㎡가 인천 서구 O로 분할되어 인천 서구 C 임야 2092㎡가 되었다, 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1987. 4. 29. 증여를 원인으로 원고 단독 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2014. 1. 24. 처인 P에게 이 사건 토지 중 660/2092 지분에 관하여 2014. 1. 24.자 증여를 원인으로 한 소유권일부이전등기를 마쳐 주었다.

다. 피고는, 동생인 원고의 승낙 하에 이 사건 토지 지상에 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기로 하고, 건축비용을 자신이 모두 부담하여 1989. 3.경부터 이 사건 건물을 신축하여 1990. 1. 22. 위 건물의 사용승인을 받았다. 다만, 위 건물의 건축주 명의로는 건축허가의 편의상 토지 소유자인 원고 명의로 하였고, 원고는 피고의 요구에 따라 이 사건 건물에 관하여 1991. 8. 10. 원고 명의로 소유권보존등기를 마치고 같은 날 피고의 지인 Q 앞으로 1991. 8.

1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고는 2004. 1. 8. 이 사건 건물에 관하여 2004. 1. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제2, 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고와 피고는 형제지간으로, 피고가 이 사건 토지상에 당시 축사 및 관리사인 이 사건 건물을 건축하겠다고 하여 원고가 이를 승낙하였다는 점에 관하여는 다툼이 없는 점(승낙의 경위 및 내용에 관하여는 다소 다툼이 있다), 원고가 피고에게 토지사용료를 요구하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 자신의 토지를 피고에게 무상으로 대여하여 그곳에 축사 등 이 사건 건물을 건축하여 사용하도록 하였는바 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 구두에 의한 사용대차계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

한편, 사용차주는 사용대차계약에 반환시기의 약정이 없는 경우 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용, 수익이 종료한 때에 반환하여야 하고, 사용, 수익에 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지할 수 있는 것인바(민법 제613조), 이 사건 토지에 관한 사용대차에 있어서 이 사건 건물은 1989. 3.경 착공하여 1990. 1. 22. 준공되었고, 피고는 현재까지 약 30년 이상 무상으로 이를 사용하여 왔으므로 피고의 사용, 수익에 족한 기간이 경과하였다고 보이는바, 원고는 언제든지 계약을 해지할 수 있다고 할 것이다. 그런데 이 사건에서 원고가 이 사건 소를 제기하여 건물 철거 및 토지의 인도를 구하고 있고, 원고가 소장부분 또는 2020. 10. 30.자 준비서면의 송달로써 무상 사용대차 해지의 의사표시를 하였으므로, 이 사건 토지에 관한 사용대차는 위와 같은 해지 의사표시에 따라 종료되었다고 할 것이고, 따라서 피고는, 공유물의 보존행위로서 그 철거 및 인도를 구하는 원고에게, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물을 철거하고, 그 부분 토지를 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 주위적 주장 - 이 사건 토지는 D의 사망에 따라 상속재산으로 등기되었어야 하는 것임에도 원고가 D의 사망 이후에 증여를 원인으로 단독으로 소유권이전등기를 마친 것인바, 원고 명의의 소유권이전등기는 불법적인 등기로서 무효이다. 따라서 이 사건 토지가 상속재산이 아닌 원고의 소유임을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

2) 예비적 주장

가) 점유취득시효 완성

원고와 피고의 모 E은 원고에게 피고가 건물을 지을 수 있도록 토지를 주라고 하였고, 피고는 이 사건 토지가 위 1)항과 같이 불법등기된 것이기도 하여 건물을 지을 수 있는 토지를 원고에게 달라고 요청하여 원고의 동의를 받아 이 사건 건물을 신축하였다. 따라서 이 사건 건물의 유지·관리에 필요한 100평의 범위 내에서는 E의 의사 및 원고의 해당 토지 부분의 증여의사 및 피고의 소유 의사에 기하여 점유를 개시한 사용승인 시점으로부터 20년이 경과한 2011. 1. 21.경¹⁾ 혹은 늦어도 Q 명의로 소유권이전등기가 된 시점으로부터 20년이 경과한 2011. 8. 10.경 점유취득시효가 완성되었다.

나) 관습법상 법정지상권 성립

이 사건 건물의 소유권보존등기가 원고 앞으로 되어 있었던 사정에 비추어 동일인 소유의 토지와 건물이 그 후 매매 등으로 소유자가 다르게 되었으므로, 피고는 관습법상 법정지상권을 취득하였다.

나. 판단

1) 이 사건 토지에 관한 원고 명의 소유권이전등기의 효력 - 피고의 주위적 주장에 관한 판단

가) D이 1987. 3. 30. 사망한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 D 소유이던 이 사건 토지에 관하여 D 사망 후인 1987. 4. 29.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 등기의 추정력은 깨어졌다 할 것이다.

나) 그러나, 앞서 든 증거들 및 갑 제4호증, 을 제1, 8, 9, 11, 14호증(일부 호증가지번호 포함)의 각

기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

(1) 원고는 1987. 5. 2. 이 사건 토지 외에도 별지3 목록 기재 각 토지(이하 이 사건 토지와 별지3 목록 기재 각 토지를 합하여 'R 등 토지'라 한다)에 관하여 1987. 4. 29. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) E은 1995. 10. 28. 사망하였다.

(3) D, E의 공동상속인 9인 중 L, K를 제외한 나머지 7인은 1998. 8. 3.경 원고가 단독명의로 소유권이전등기를 마친 R 등 토지에 관하여 다른 형제들이 이의를 제기하지 않는 대신 별지2 목록 기재 각 부동산을 비롯한 나머지 상속재산에 관하여 원고를 제외한 나머지 공동상속인 8인이 법정상속지분 비율대로 공유하기로 하는 합의를 하였다.

(4) F, G는 1999. 12. 16. 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 원고를 포함하는 공동상속인 9인의 명의로 법정상속지분의 비율대로 상속등기를 마쳤다.

(5) 원고는 1999. 12. 16. 자신이 단독명의로 소유권이전등기를 마친 R 등 토지를 제외한 나머지 상속재산에 대한 상속권을 완전 포기하고, 위 나머지 상속재산에 대하여 원고 명의로 상속등기가 경로된 지분은 나머지 공동상속인 8인의 공유임을 확인한다는 취지의 부동산소유확인각서를 작성하고, 이에 대하여 1999. 12. 22. 공증인가 법무법인 S에서 등부 1999년 제6169호로 인증을 받았다.

(6) 위 상속재산 분할협의를 참여하지 않았던 K, L도 위 상속재산분할협의를 용인하는 전제 하에 K는 인천지방법원 99가단74274호로 소유권확인청구의 소를, L는 인천지방법원 2001가단36725호로 소유권이전등기청구의 소를 제기하였다.

(7) 피고도 인천지방법원 2010가합22626호로 별지2 목록 제12항 기재 부동산 및 별지3 목록 제1, 2, 3항 기재 부동산에 관하여, 원고를 상대로 진정명의회복 및 소유권이전등기의 말소를 구하는 소송을 제기하였는데, 위 법원은 위 상속재산분할협의의 취지에 따라 별지2 목록 제12항 기재 부동산 부분 청구는 인용하고, 별지3 목록 제1, 2, 3항 기재 부동산 부분 청구는 실체관계에 부합한다고 보아 기각하는 판결을 선고하였으며, 이에 대한 피고의 항소, 상고가 모두 기각되어 위 판결이 확정되었다.

(8) F(선정당사자), 선정자 피고, G, H, I, J, K, L는 인천지방법원 2015가합54307호로 원고(선정당사자), 선정자 P를 상대로 별지3 목록 제1, 2, 3항 기재 부동산 및 이 사건 토지에 관한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 등을 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 선정자 G, I의 소는 G, I이 선정당사자로서 소송을 담당할 자격 내지 권한을 선정당사자에게 위임하였다는 증거가 없다는 이유로, 선정자 L의 피고에 대한 소는 위 인천지방법원 2001가단36725호에 관하여 성립된 조정조서의 부제소합의에 반한다는 이유로 위 부분 소를 각하하였고, 나머지 청구는 별지3 목록 제1, 2, 3항 기재 부동산 및 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권이전등기가 실체 관계에 부합한다는 등의 이유로 기각하는 판결을 선고하였으며, 이에 대한 항소 및 상고가 모두 기각되어 위 판결이 확정되었다.

(9) 또한, 피고(선정당사자), 선정자 F, H, J, K는 인천지방법원 2017가합2423호로 원고를 상대로 별지2 목록 기재 각 부동산 중 피고 지분에 대하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소를 제기하였는데, 위 법원은 2019. 1. 18. 위 소가 상속회복청구의 소에 해당한다고 보아 소를 각하하였으나, 항소심(서울고등법원 2019나15634)에서는 피고(선정당사자) 등의 청구를 모두 인용하였다. 위 항소심 법원은 원고의 단독명의로 소유권이전등기가 경료된 R 등 토지에 관하여 다른 공동상속인들이 이의를 제기하지 않는 대신 별지2 목록 기재 각 부동산을 비롯한 나머지 상속재산은 피고를 제외한 나머지 공동상속인들이 법정상속지분의 비율대로 공유하기로 하는 내용의 합의가

이루어졌다고 판시하였다.

다) 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 의하면, 위 공동상속인들 사이에는 원고 앞으로 증여를 원인으로 한 등기가 마쳐진 이 사건 토지를 포함한 R 등 토지에 대하여 취득한 소유권에 대하여는 다른 상속인들이 이의를 제기하지 아니하고, 별지2 목록 기재 각 부동산을 비롯한 나머지 상속재산에 대하여는 원고를 제외한 나머지 공동상속인들이 법정상속지분의 비율대로 공유하기로 하는 상속재산 분할협의를 순차적으로 이루어졌다고 봄이 상당하고, 위 상속재산 분할협의를 효력은 민법 제1015조에 따라 상속개시 당시로 소급한다고 할 것이다.

따라서 이 사건 토지에 대한 원고 명의의 등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다(이미 위와 같은 이유로 인천지방법원 2015가합54307호 사건에서 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 대한 원고 명의의 소유권이전등기가 유효하다고 판시하였고, 서울고등법원 2019나15634호 사건에서도 역시 같은 취지로 상속재산 분할협의를 효력을 인정하였다). 결국 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 예비적 주장에 관한 판단

가) 점유취득시효 주장에 관한 판단

살피건대, 피고가 이 사건 건물을 신축하고, 1990. 1. 22. 사용승인을 받아 Q 명의의 소유권이전등기를 마치고 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부분을 점유하여 온 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 건물 부분 토지를 원고가 피고에게 증여하였다는 점에 부합하는 듯한 을 제3, 16, 26호증의 각 기재는 E이 원고에게 '100평을 주어 축사를 짓게 하라'는 부탁을 하였다는 G, J, H의 진술인데, 그 동안의 원고, 피고 및 공동상속인들의 상속재산을 둘러싼 소송관계, 다른 공동상속인인 E은 오히려 '피고가 원고에게 이 사건 건물 부지를 달라, 팔라고 요구하였으나 원고가 거절하였고, 원고가 이 사건 건물 부지를 피고에게 주는 것에 동의하였다는 말을 들은 바 없다'는 내용의 진술서를 제출하기도 한 점 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵다. 또한 피고가 G에게 2009. 10. 19.자에 보낸 편지의 일부 내용을 보면, '이제 와서 A(원고)는 부정하지만 내가 공장을 지은 것도 어머니의 동의를 받고, A의 이름으로 지었습니다. 그 건물이 지어진 부지를 달라고 한 적이 있고, 안 된다고 하니 그럼

그 땅을 팔라고 하였더니 팔지 않는다고 하면서 공장을 자기에게 팔라고 하므로 그 후부터는 더 이상 말한 적이 없다', '나는 땅 값이 저렴하던 시절에 내가 공장지은 부지 60평을 내게 줄 수 없느냐고 욕심을 부린 적 있었습니다. 이는 내 형제들에게 이미 내가 말해서 다 알고 있는 사실입니다. 달라고 했던 것은 지금 A는 부정하지만 어머니와 A의 동의를 얻어 지었기 때문이고 내가 오랜 기간 사용 수익하고 있었기 때문이었고 수리조합 월급은 적고 세 아이를 두어 기르기 어려워 임대수익을 얻으려고 하였고 나는 내가 한 것과 내가 하고 있는 것에 비하여 부모로부터 아무 것도 받은 것이 없다고 생각해서였습니다'라고 하였는바 위 공장지은 부지 60평이 이 사건 토지 중 이 사건 건물 대지 부분을 의미하는 것으로 보이는 점, 이 사건 건물 신축 당시 이미 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 상태였고, E은 공동상속인 중 1인에 불과하였으며, 토지의 증여행위를 인정할 만한 객관적인 자료는 전혀 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고 소유의 이 사건 토지에 이 사건 건물을 건축한 행위는 타인 소유 토지 위에 건물을 건축하여 원고와의 사용대차계약에 따라 토지를 점유하여 온 것으로서 타주점유라고 봄이 상당하다.

따라서 피고의 점유취득시효가 인정되지 않으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 관습법상 법정지상권 성립 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 사실과 증거에 의하면, 이 사건 건물은 피고가 자신의 비용과 노력으로 신축하였으나 건축주 명의를 편의상 토지 소유자인 원고 명의로 하였고 그런 이유로 원고 명의의 소유권보존등기를 하였다가 피고 요청에 따라 Q에게 소유권이전등기를 한 점이 인정되는바, 이와 같은 경우 건물의 소유권은 자신의 비용과 노력으로 건물을 신축한 피고가 원시적으로 취득하는 것이고, 건축주 명이나 소유권보존등기가 편의상 토지 소유자인 원고 명의로 되었다고 하여 달라지는 것은 아니다. 그렇다면 이 사건 토지와 건물은 애초부터 소유자가 달랐는바, 원고의 소유이다가 건물의 소유권이 피고에게 이전된 경우가 아니라 할 것이므로, 관습법상 법정지상권이 성립되었다는 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 남해인

별지

1)을 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 건물의 준공일은 1990. 1. 22.이고, 건축물대장 등재일은 1991. 1. 22.이다. 다만 점유취득시효 완성 시점은 피고의 주장에 따른다.