

창원지방법원 통영지원 2015. 11. 27 선고 2015가단1177, 2015가단4329(병합) 판결 [건물철거
및 대지인도 등 청구의 소 · 건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

변론 종결2015. 11. 13.

판결 선고2015. 11. 27.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 2014. 10. 21.부터 2015. 9. 20.까지는 월 149,230원의, 그 다음
날부터 피고들이 거제시 I 대 185m²의 점유를 종료하거나 원고가 위 토지의 소유권을 상실할
때까지는 월 149,270원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 80%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 주문 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 별지 목록 (2) 지적 및 건물 개황도 표시 '가', '나', '다', '라', '가'의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 15㎡ 지상 블록조 스테이지붕 단층 창고, 같은 도면 표시 '마', '바', '사', '아', '마'의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 65㎡ 지상 조적조 슬래브지붕 단층 주택, 같은 도면 표시 '자', '차', '카', '타', '자'의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 8㎡ 지상 블록조 슬래브지붕 단층 창고(이하 위 건물들을 통칭하여 '이 사건 각 건물'이라고 한다)를 각 철거하여 이 사건 토지를 인도하고, 2014. 10. 21.부터 이 사건 토지의 인도 완료시까지 월 666,925원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. J(일명 'K')은 이 사건 토지 지상에 블록조 단층 단독주택 40㎡와 블록조 단층 창고 14㎡(이하 '이 사건 각 기존건물'이라고 한다)를 각 소유하게 되었고 1965년 이를 일반건축물대장에 등록하였으며, 이 사건 토지에 관하여 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호)에 따라 1968. 7. 9.자 매매를 원인으로 1993. 8. 12. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. J은 1999년경 이 사건 각 기존건물을 증축하여 이 사건 각 건물을 소유하게 되었는데 이에 관하여 여전히 소유권보존등기는 하지 않았다.

다. J은 2004. 10. 11. 이 사건 토지를 아들인 피고 H에게 증여하였고 피고 H은 이 사건 토지에 관하여 2004. 11. 8. 소유권이전등기를 마쳤으며, J은 2005. 9. 18. 사망하였고, 망 J(이하 '망인'이라고만 한다)의 사망으로 이 사건 각 건물은 그 상속인들인 피고들이 소유하게 되었다.

라. 이후 이 사건 토지에 관하여 공매 절차가 진행되었고 원고는 2014. 10. 21. 공매를 원인으로 2014. 11. 5. 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 건물철거 및 대지인도 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 있는 피고들 소유의 이 사건 각 건물 철거와 그 부지인 이 사건 토지의 인도를 구하고, 이에 대하여 피고들은 이 사건 토지에 관하여 이 사건 각 건물의 소유를 위한 관습법상의 법정지상권이 성립되어 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 관련 법리 대지와 그 지상건물이 같은 소유자에게 속하였다가 대지 또는 건물이 매매나 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에는 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없으면 건물소유자는 대지 소유자에 대하여 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하게 되고, 그 건물은 반드시 등기되어 있어야만 하는 것이 아니고 무허가건물이라고 하여도 상관이 없다(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다16631 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 위 기초 사실에 의하면, 이 사건 토지와 그 지상에 건축된 이 사건 각 건물은 모두 망인의 소유에 속해 있다가 피고 H이 2004. 11. 8. 이 사건 토지에 관해서만 소유권이전등기를 마침으로써 대지와 건물이 각기 소유자를 달리하게 된 것이므로, 망인과 피고 H 사이에 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 있었다는 점에 관한 원고들의 아무런 주장·입증이 없는 이 사건에서, 망인은 이 사건 토지에 관하여 이 사건 각 건물의 소유를 목적으로 관습법상의 법정지상권을 취득하였다고 봄이 타당하고, 피고들이 2005. 9. 18. 망인의 사망에 따라 이 사건 각 건물의 소유권을 포괄승계 받으면서 이 사건 각 건물의 종된 권리인 위 법정지상권도 민법 제100조 제2항의 유추적용에 따라 등기 없이 이전받았다고 판단된다(민법 제187조 참조). 또한, 법정지상권이 미치는 범위는 반드시 그 건물의 기지만에 한하는 것이 아니며 그 건물의 본래 용도에 따라 사용하는 데 일반적으로 필요한 그 둘레의 토지에도 미치는 것인바(대법원 1977. 7. 26. 선고 77다921 판결 참조), 앞서 든 증거들과 갑 제2호증의 기재 및 영상을 종합하면 위 관습법상 법정지상권의 토지사용권의 범위는 이 사건 각 건물의 유지 및 사용에 필요한 범위 내라고 판단되는 이 사건 토지 전체에 미친다고 할 것이다.

따라서 이 사건 토지의 양수인인 원고는 피고들에 대하여 위 법정지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무가 있는 자로서 피고들에 대하여 이 사건 각 건물의 철거와 그 건물부지인 이 사건 토지의 인도를 구할 수 없다고 할 것이다. 결국, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다(원고는 위와

같은 법정지상권 성립 이후에 이 사건 각 기존건물이 철거되고 이 사건 각 건물이 신축된바, 그와 같이 신축된 건물을 위한 법정지상권은 존재하지 않는다고 주장하기도 하나, 이를 입증할만한 아무런 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다).

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 법정지상권자라 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무는 있는 것이고, 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지 소유자의 건물 철거나 대지 인도 청구를 거부할 수 있다 하더라도 그 대지를 점유·사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있는바(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 참조), 원고는 피고들에게 토지 사용권원이 존재하지 아니하는 것을 전제로 하여 부당이득반환을 구하고 있으나, 여기에는 법정지상권이 인정될 경우라면 지료를 구하는 뜻도 내포되어 있다고 선해 할 수 있다(대법원 2003. 12. 26. 선고 2002다61934 판결 참조).

나. 이 법원의 L감정평가사사무소에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지에 관한 2014. 10. 21.부터 2015. 9. 20.까지의 월간 실질 임료는 149,230원이고, 그 이후의 월간 실질 임료는 149,270원임을 인정할 수 있으며, 갑 제2호증의 기재나 원고가 제출하는 자료만으로는 이 사실을 배척하기 어렵고, 그 이후의 임료도 같은 금액으로 추인된다.

다. 이때 공동지상권자의 지료지급채무는 성질상 불가분채무라고 할 것이므로, 피고들은 공동하여 원고에게 원고의 이 사건 토지 취득일인 2014. 10. 21.부터 2015. 9. 20.까지는 월 149,230원의, 그 다음 날부터 피고들이 이 사건 토지의 점유를 종료하거나 원고가 위 토지의 소유권을 상실할 때까지는 월 149,270원의 각 비율로 계산한 지료를 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 한다(다만 이 사건 주문 제1항은 사실상 법원이 관습법상 법정지상권에 대한 지료를 정하는 형식적 형성의 소로서 이 사건 판결이 확정되어야 원고에게 권리가 발생하므로, 이 부분에 관하여 가집행선고를 하지 아니한다).

판사여경은

별지