

창원지방법원 통영지원 2015. 6. 30 선고 2014가단15131 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

변론 종결 2015. 6. 9.

판결 선고 2015. 6. 30.

주 문

1. 피고들은 원고에게,

가. 별지 제1 목록 기재 건물 중 별지 제2 목록 기재 각 토지 위에 있는 부분을 철거하고,

나. 별지 제2 목록 기재 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. H은 1943. 2. 15. I로부터 별지 제2 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라한다)를 매수하여 소유하다가 1993. 8. 21. 사망하였고, 장남인 피고 B은 1998. 9. 22. 위 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 J에게 이를 매도하여 소유권이전등기를 마쳤으며, J은 2007. 6. 25. 주식회사명성기업에 위 토지를 매도하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 근로복지공단은 2014. 4. 창원지방법원 통영지원 K로 이 사건 토지에 관하여 부동산 강제경매를 신청하였고, 원고는 2014. 10. 29. 그 강제경매절차에서 위 토지를 매수하여 2014. 11. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편, H은 1950년경부터 이 사건 토지 등 위에 있는 별지 제1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하면서, 건축물대장에만 소유자로 등재한 채 소유권보존등기를 마치지 않는 아니하였는데, H이 1993. 8. 21. 사망하자 처인 피고 D과 자녀인 나머지 피고들이 위 건물의 소유권을 공동으로 상속하였다.

【인정근거】갑 제1 내지 5호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 이에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 이 사건 토지의 소유자인 사실, 피고들이 이 사건 건물의 소유권을 H으로 부터 상속받아 이를 소유하고 있는 사실은 제1항에서 인정한 바와 같으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건

건물 중 이 사건 토지 위에 있는 부분을 철거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 B, C, D, E의 주장 및 이에 대한 판단

1) 피고 B, C, D, E 주장의 요지

피고들은 이 사건 토지 및 건물을 모두 소유하고 있었는데, 1998. 9. 22. J에게 이 사건 토지만을 매도하고 이 사건 건물을 철거한다는 등의 특약 없이 매매목적물에 서 제외함으로써 관습법상 법정지상권을 취득하였으므로, 이 사건 토지의 소유자인 원고는 피고들을 상대로 그 철거를 구할 수 없다.

2) 판단

가) 관련 법리

관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이므로, 토지의 점유·사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼 수 있거나 토지 소유자가 건물의 처분권까지 함께 취득한 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다 할 것이어서, 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 비록 매수인에게 그 대지에 관하여만 소유권이전등기가 마쳐지고 건물에 관하여는 등기가 마쳐지지 아니하여 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다(대법원 2002.

6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 참조)

또한, 토지 공유자 중의 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지지분만을 전매하는 등 그 토지 지분의 소유권이 이전됨으로써 단순히 토지 공유자 1인에 대하여 관습상의 법정지상권이 성립된 것으로 볼 사유가 발생한 경우에 있어서는 당해 토지에 관하여 건물 소유를 위한 관습상의 법정지상권이 성립될 수 없다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카140 판결 참조).

나) 돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 제1항의 인정사실 및 갑 제7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 1998. 7. 9. J에게 손해배상채무의 변제에 갈음하여 이 사건 토지 및

건물을 양도한 사실이 인정되고, 피고 C의 어머니인 피고 D, 그 형제들인 피고 B, F, G, E도 J에게 이 사건 토지 및 건물을 양도하는 데 동의하여 1998. 9. 22. 이 사건 토지에 관하여 피고 B를 거쳐 J 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 미등기 부동산인 이 사건 건물에 대하여는 소유권이전등기를 마치지 아니한 것으로 보인다. 앞서 살펴본 바와 같이 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 형식적으로 대지와 건물이 소유 명의자를 달리하게 되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정될 수 없으므로, 피고 B, C, D, E의 위 주장은 이유 없다.

다) 피고 C이 1998. 7. 9. J에 대한 손해배상채무의 변제에 갈음하여 이 사건 토지 및 건물을 양도하는 처분문서는 남아 있으나, 나머지 피고들이 동일한 내용으로 이 사건 토지 및 건물을 양도하는 처분문서는 남아 있지 아니하므로, 피고 C을 제외한 나머지 피고들이 1998. 9. 22. J에게 이 사건 토지 및 건물을 함께 양도하는 데 동의하지 않았을 여지가 없는 것은 아니다. 그러나 피고 C을 제외한 나머지 피고들이 이 사건토지 및 건물을 함께 양도하는 데 동의하지 아니하였다고 하더라도, 제1항에서 인정한 바와 같이 이 사건 토지는 피고 B 앞으로 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이 전등기가 마쳐지고, 이 사건 건물은 피고들이 공동으로 상속하였는바, 피고 B이 1998.9. 22. J에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시에는 이 사건 건물 중피고 B의 지분에 대하여만 소유자가 동일하고 나머지 피고들의 지분에 관해서는 그소유자가 달랐다고 하겠다. 앞서 살펴본 바와 같이 단순히 토지 공유자 1인에 대하여 관습상의 법정지상권이 성립된 것으로 볼 사유가 발생한 경우에 있어서는 관습상의 법정지상권이 인정될 수 없으므로, 이러한 점에서도 피고 B, C, D, E의 위 주장은 이유없다.

3. 결론

그렇다면 피고들은 이 사건 건물 중 이 사건 토지 위에 있는 부분을 철거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 이효제

제 1 목 록

경상남도 거제시 L, M 양 지상

시멘트블록조 스라브지붕 단층주택 73.9㎡(미등기 건물). 끝.

제 2 목 록

1. 경상남도 거제시 L 대 40㎡
2. 경상남도 거제시 M 대 30㎡. 끝.