

창원지방법원 통영지원 2015. 8. 25 선고 2014가단14701 판결 [건물철거및토지인도등]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. B(개명 전: C)

피 고 D클럽

변론 종결 2015. 8. 11.

판결 선고 2015. 8. 25.

## 주 문

1. 피고는 원고들에게,가. 별지 목록 제3항 기재 건물을 철거하고,나. 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. E, F은 1983. 8. 9. 자신들 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 신축한 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 점포 94.40㎡에 대하여, 피고는 1983. 8. 9. 위 단층 점포의 2층으로 신축한 별지 목록 제2항 기재 점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 대하여 사용승인을 받았고, 피고는 1985. 6. 7. 이 사건 점포에 관하여 소유권보존등기를 마친 이래 이를 소유하고 있다.

나. G는 1989. 6. 4. E, F으로부터 이 사건 토지 및 그 위에 있던 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 점포 94.40㎡를 매수하여 1989. 6. 17. 그 지분이전등기를 마쳤다(위 점포에 대하여는 소유권보존등기가 마쳐지지 아니한 상태였고, 1989. 6. 17. E, F 명의의 소유권보존등기를 거쳐 지분이전등기를 마쳐졌다).

다. G는 1993. 8. 6. 이 사건 점포의 3층에 해당하는 주택 87.78㎡를 증축한 뒤 이 사건 토지 위에 있는 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 점포 94.40㎡ 등기부상 표제부의 표시를 별지 목록 제2항 기재 건물로 변경하는 등기를 마쳤고, G가 2006. 3. 20. 사망하자, 그 처인 원고 A가 이 사건 토지 및 별지 목록 제2항 기재 건물 중 3/5 지분을, 그 딸인 원고 B이 위 각 부동산 중 2/5지분을 상속하였다.

라. 한편, 피고는 인도주의활동으로 세계 이해와 평화증진에 이바지하는 자원봉사자들로 구성된 봉사단체인데, 이 사건 토지 등의 종전 소유자 E, F, 원고들의 피상속인 G는 모두 피고의 회원이었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장 및 이에 대한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고들은 이 사건 토지의 소유자들로서 소유권에 기하여, 또는 피고와의 사용대차계약상 대주의 지위를 상속받은 자로서 사용대차계약의 해지를 이유로 피고를 상대로 이 사건 점포의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구한다고 주장한다(원고들은 선택적으로 소유권에 기한 청구 및 사용대차계약에

기한 청구를 하였다).

2) 피고는 1985. 6. 7. 이래 이 사건 점포를 소유하면서 이 사건 토지를 점유하였으므로 이 사건 점포 소유를 위한 지상권을 시효취득하였고, 이 사건 토지에 관하여 사용대차계약을 체결한 바 없으므로, 원고들의 청구는 부당하다고 주장한다.

#### 나. 청구원인에 대한 판단

제1항의 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 점포를 소유하면서 원고들 소유의 이 사건 토지를 대지로 사용하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 이 사건 점포를 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

#### 다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 일반적으로 타인의 토지에 관하여 공작물의 소유를 위한 지상권의 점유취득시효가 인정되려면 그 토지의 점유사실 외에도 그것이 임대차나 사용대차관계에 기한 것이 아니라 지상권자로서의 점유에 해당함이 객관적으로 표시되어 계속되어야 하고, 그입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있으며, 그와 같은 요건이 존재하는가의 여부는 개별사건에서 문제된 점유개시와 공작물의 설치 경위, 대가관계, 공작물의 종류와 구조, 그 후의 당사자간의 관계, 토지의 이용상태 등을 종합하여 그 점유가 지상권자로서의 점유에 해당한다고 볼 만한 실질이 있는지의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 1993. 9. 28. 선고 92다50904 판결 참조).

2) 돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

가) 피고는 1983. 8. 9. 이 사건 점포를 신축할 무렵 당시 소유자이던 E, F으로 부터 이 사건 토지를 대지로 공동사용하는 것과 관련하여 어떠한 권한을 부여받았는지에 관한 증거를 제출하지 못하였고, 그 뒤 E, F와 사이에서 이 사건 토지의 지분을 매수하는 논의를 진행하였으나 최종적인 합의에 이르지 못하였다(을 제1호증은 그 논의 과정에서 피고가 작성한 계약서 초안으로 보인다).

나) 피고가 E, F으로부터 이 사건 점포를 위한 지상권을 설정받았다면, 이 사건토지의 소유권이 G에게

이전된 1989. 6. 4. 이전으로서 이 사건 점포에 대한 소유권보존등기가 마쳐진 1985. 6. 7. 무렵 지상권설정등기를 마치는 데 아무런 어려움이 없었을 것으로 보인다. 그런데 피고는 지상권설정등기를 마치지 아니하였고, E, F으로부터 이 사건 토지의 지분을 매수하는 논의를 진행하는 과정에서 작성된 초안에도 피고의 지상권에 관한 명시적인 기재가 없다.

다) 피고는, G가 이 사건 점포의 3층에 해당하는 주택 부분을 증축할 때 피고로부터 허락을 받는 등 피고의 지상권을 인정한 바 있다고 주장하나, 피고의 지상권이 인정됨을 전제로 G에게 증축을 허락하기 위한 절차가 진행되었다고 볼 만한 이사회회의록 등의 증거를 제출하지 못하였다(피고는 G가 건물을 증축한 1993. 8. 6. 이전에 작성된 매매계약서 초안은 을 제1호증으로 제출하였다).

3) 위 2)항에서 본 제반사정에 이 사건 토지의 종전 소유자인 E, F, G가 모두 피고의 회원이어서 비영리단체인 피고에게 이 사건 토지 사용의 대가를 요구하기 어려웠고, 이에 무상으로 사용대차계약을 체결하였다고 보는 것이 이례적이라고 할 수 없는 점 등의 사정을 보태어 보면, 제1항에서 인정한 바와 같이 피고가 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기를 마치고 20년 이상 이를 소유하고 있다는 사실만으로 이 사건 토지를 사용대차관계에 기한 것이 아니라 지상권자로서의 점유하고 있다는 점이 객관적으로 표시되어 계속되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 지상권 시효취득 주장은 이유 없다.

### 3. 결론

따라서 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(피고는 지상권에 대한 취득시효가 완성된 때로부터 30년간 이 사건 토지를 점유할 수 있다고 주장하였고, 이 사건 변론종결 이후 지상권자로서 이 사건 점포에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다는 주장을 하면서 변론재개신청을 하였으나, 이는 모두 피고가 지상권을 시효취득하였음을 전제로 한 것인데, 앞서 본 바와 같이 이를 받아들이지 아니하므로, 이 사건 변론을 재개하지 아니하고 주문과 같이 판결한다).

판사 이효제

## 목 록

1. 경상남도 고성군 H 대 152㎡

2. 경상남도 고성군 H건물 제가호

[도로명주소] 경상남도 고성군 I

철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 점포 및 조적조 판넬지붕 3층 주택 182.18㎡

1층 94.40㎡(점포)

3층 87.78㎡(주택)

3. 경상남도 고성군 H

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 점포

2층 94.40㎡. 끝.