

창원지방법원 통영지원 2016. 11. 1 선고 2015가단5766 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 8. 30.

판결 선고 2016. 11. 1.

주 문

1. 피고는 원고에게 345,000원 및 2016. 8. 11.부터 원고의 통영시 C 대 893㎡에 대한 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 13,000의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 주문제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 인도하며, 2014. 4. 2.부터 위 토지인도완료일까지 매월 1,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 7. 6. D로부터 이 사건 토지를 증여받아 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 이 사건 토지 위에 존재하는 이 사건 건물을 2014. 3. 25. 공매를 통해 취득하여 2014. 4. 2.

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 및 이 사건 건물의 권리관계 변화는 다음 표와 같다(표안에 기재된 날짜는 등기경로일).

건물	E 건물 1999. 5. 13.	F 2001. 5. 18.	F		피고 2014. 4. 2.
토지	토지 1996. 4. 10. 각 소유권보존등기		G 2008. 7. 1.	D 2013. 1. 11.	원고 2015. 7. 6.

다. 원고는 2016. 5. 14. 부친인 D로부터 이 사건 토지에 관한 임대료 등 채권 일체를 양수하였다.

라. 피고가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2014. 4. 2.부터 2015. 8. 11.까지 이 사건 토지의 임대료 합계는 345,000원이고, 그 이후는 월 13,000원 정도이다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑1, 4호증, 감정인 H의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 된다.

이 사건에서는 이 사건 토지 및 건물이 모두 F의 소유였다가 이 사건 토지의 소유권만 2008. 7. 1. G에게 이전되는 시점에, F에게 이 사건 건물을 위한 관습상의 법정지상권이 성립하였다 할 것이다.

한편, 법정지상권을 취득한 건물소유자가 법정지상권의 설정등기를 경로함이 없이 건물을 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이므로 법정지상권자는 지상권설정등기를 한 후에 건물양수인에게 이의 양도등기절차를 이행하여 줄 의무가 있는 것이고 따라서 건물양수인은 건물양도인을 순차대위하여 토지소유자에 대하여 건물소유자였던 최초의 법정지상권자에의 법정지상권설정등기절차이행을 청구할 수 있다. 또한 법정지상권을 가진 건물소유자로부터 건물을 양수하면서 지상권까지 양도받기로 한 사람에 대하여 대지소유자가 소유권에 기하여 건물철거 및 대지의 인도를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고는 결국 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있고, 원고는 그 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 결국 원고의 피고에 대한 한 건물철거 및 대지의 인도청구는 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다.

다만, 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있어 대지소유자의 건물철거나 대지인도 청구를 거부할 수 있는 지위에 있는 자라고 할지라도, 그 대지의 점거사용으로 얻은 실질적 이득은 이로 인하여 대지소유자에게 손해를 끼치는 한에 있어서는 부당이득으로서 이를 대지소유자에게 반환할 의무가 있는 것인바(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다61144 판결), 피고는 원고에게 피고가 소유권을 취득한 2014. 4. 2.부터 감정기준일인 2015. 8. 11.까지 이 사건 토지의 임대료 상당부당이득금 합계 345,000원, 그 다음 날부터 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 월 13,000의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박현진