

청주지방법원 제천지원 2023. 3. 22 선고 2022가단490 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 D

변 론 종 결 2023. 2. 22.

판 결 선 고 2023. 3. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 제천시 E 답 2,284㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 원고와 피고 제출 증거에 의하여 인정된다.

가. 제천시 E 답 2,284㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 F 소유였다가, 원고 외 4인이 2003. 10. 15. 이에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2003. 10. 15. G에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 원고가 2019. 8. 9. 이에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상에는 미등기 무허가 창고 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 건축되어 있다.

다. 이 사건 토지의 전 소유자인 G은 2003년경부터 피고로부터 연 쌀 2말을 이 사건 토지에 관한 임대료로 수령해 왔다.

라. 피고는 2021. 9. 1. 원고에게 ‘이 사건 토지에 관한 임대료를 원고에게 지급하려 하였으나 원고가 수령을 거부하여 지급하지 못하고 있으니, 이를 교부할 방법을 알려달라’는 내용의 내용증명을 보냈다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 권원 없이 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하여 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고의 남편과 피고는 이 사건 건물을 전 소유자로부터 매수한 후 이 사건 건물에 거주하며 이 사건 토지의 전 소유자인 G에게 연 쌀 2말을 임대료 명목으로 지급해왔다. G으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전 받은 원고는 G과 피고 사이에 체결된 건물 소유를 목적으로 한 토지임대차계약을 승계하였으므로, 피고에게는 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

대항력을 갖추지 못한 임차인은 목적물의 소유권을 취득한 제3자에게 대항할 수 없고, 제3자가 임대차계약에 관하여 악의라 하더라도 달리 판단할 수 없다(대법원 1977. 12. 13. 선고 77다115 판결 참조). 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약은 그 지상건물을 등기하지 않는 한 새로운 토지소유권자에게 그 차지권을 대항할 수 없고 이러한 결론은 위 토지소유권자가 지상에 건물이 있음을 알고 토지를 취득하였다하여 영향을 미칠 수 없다(대법원 1964. 6. 16. 선고 63다1097).

나. 이 사건의 경우

위 법리에 의하면 미등기 건물인 이 사건 건물의 소유자인 피고는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 제3자인 원고에게 대항할 수 없고, 원고가 이 사건 건물의 존재 및 임대차계약에 관하여 악의였다 하더라도 달리 판단할 수도 없으며, 달리 피고 제출 증거만으로는 피고가 대항력을 갖춘 임차인인 사실을 인정하기 부족하다.

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김새미