

청주지방법원 2015. 6. 10 선고 2014나12929 판결 [토지인도 및 건물철거 등]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결 2015. 5. 13.

판결 선고 2015. 6. 10.

제 1 심 판결 청주지방법원 2014. 11. 19. 선고 2014가단13860 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고에게,가. 피고 B은 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하며, 2014. 6. 10.부터 위 인도완료일까지 월 360,300원의 비율에 의한 돈을 지급하고,나. 피고 C는 위 건물 중 1층 주택 95.72㎡에서,다. 피고 D은 위 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄱ, ㅁ, ㅂ, 스, ㅇ, 그의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 2층 주택 39.37㎡에서,라. 피고 E은 위 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㄱ, 트, ㅁ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 2층 주택 39.37㎡에서 각 퇴거하라.
3. 소송총비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 원고에게, 피고 B은 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하며, 2014. 6. 10.부터 위 인도완료일까지 월360,300원의 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고 C는 위 건물 중 1층 주택 95.72㎡에서, 피고 D은 위 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄱ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, 그의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 2층 주택 39.37㎡에서, 피고 E은 위 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, 키, E, 고, 그의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 2층 주택 39.37㎡에서 각 퇴거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 별지 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고 B은 이 사건 토지 지상 별지 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이며, 피고 C, D, 신선하는 피고 B과의 임대차계약에 따라 이 사건 건물 중 주문 기재 각해당 부분을 인도받아 점유하는 사람이다.

나. 이 사건 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기의 경과

1) G은 F 소유였던 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 1993. 10. 9. 소유권보존등기를 경료하였고, 이 사건 건물에 관하여 2004. 3. 29. H 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

2) 2006. 4. 27. 2002. 1. 1.자 상속을 원인으로 이 사건 토지 중 3/45 지분에 관하여 M 명의로, 각 2/45 지분에 관하여 H, N, O 명의로, 각 1/5지분에 관하여 J, I, K, L 명의의 각 소유권이전등기가 각 경료되었다.

3) 피고 B은 2007. 9. 11. 이 사건 토지 중 H, M 각 지분과 이 사건 건물에 관하여 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를, 2007. 11. 30. 이 사건토지 중 N, O의 각 지분에 관하여 2007. 11. 30. 매매를 원인으로 한소유권이전등기를 각 경료하였다.

4) 이 사건 토지 중 J, K의 각 지분에 관하여 2012. 11. 20. 위 I 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었고, 이 사건 토지 중 L의 지분에 관하여 2013.2. 20. P 명의로 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

5) 그후 P이 제기한 이 사건 토지에 관한 공유물분할소송에서 성립된 조정에 따라공유물분할을 위한 경매절차가 진행되었는데, 위 경매절차에서 이 사건 토지가 원고에게 매각되어 원고가 2014. 6. 9. 대금을 납부하고, 2014. 6. 13. 이 사건 토지에 관하여 2014. 6. 9.자 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

[인정근거]가. 피고 B : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각기재, 변론 전체의 취지나. 피고 C, D, E : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 토지의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고에게, 피고 B은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 원고가 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득한 다음날인 2014. 6. 10.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 이 사건토지를 점유·사용함으로써 얻은 이익을 반환할 의무가 있고, 나머지 피고들은 이 사건 건물 중 각 해당 점유 부분에서 퇴거할 의무가 있다.

나아가 피고 B이 반환하여야 할 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임상당액이라 할 것인데, 이 법원의 감정인 Q에 대한

임료감정축탁결과에 의하면, 원고가 이 사건 토지 전체에 대한 소유권을 취득한 2014. 6. 9.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2014. 6. 10.까지 산정한 월 차임은 360,300원이고, 그 이후의 차임도 같은 액수 상당으로 추인되므로, 결국 피고 B이 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 원고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수는 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 360,300원의 비율에 의한 돈이 된다.

나. 피고 B의 주장에 대한 판단

1) 관습법상 법정지상권 주장에 대하여

피고 B은, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득할 때 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

토지의 공유자 중의 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지지분만을 전매함으로써 단순히 토지공유자의 1인에 대하여 관습상의 법정지상권이 성립된것으로 볼 사유가 발생하였다고 하더라도 당해 토지 자체에 관하여 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권이 성립된 것으로 보게 된다면 이는 마치 토지공유자의 1인으로 하여금 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하다 할것이므로 위와 같은 경우에 있어서는 당해 토지에 관하여 건물의 소유를 위한 관습상의 법정지상권이 성립될 수 없고(대법원 1987. 6.23. 선고 86다카2188 판결 등 참조), 이는 건물소유자의 토지지분이 전매된 경우뿐만아니라 공유물분할을 위한 경매절차에 따라 매각된 경우에도 마찬가지라 할 것이다.

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 토지의 공유자 중 한 사람인 피고 B이 이 사건 건물을 단독으로 소유하고 있던 중, 원고가 공유물분할을 위한 임의경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받음으로써 그 토지의 소유권이 변경된 것이므로, 피고 B은 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권을 취득할 수 없다.

피고 B이 위 주장의 근거로 들고 있는 대법원 판결들(대법원 1967. 11. 14. 67다1105판결, 대법원 1974. 2. 12. 73다353 판결)은 건물이 서 있는 대지의 공유자들이 대지를 분할하여 그 건물부지를 기존 공유자들 중 한 사람의 단독소유로 한 경우로서 기존 공유자가 아닌 제3자가 대지의 소유권을

취득한 이 사건과는 사안을 달리하여 이 사건에 원용하기 적절하지 않다.

따라서 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

2) 신의칙에 위반된다는 주장에 대하여

피고 B은, 원고가 이 사건 건물의 존재를 인식하고 이 사건 토지를 매각받아 이 사건 건물의 철거를 구하는 것은 신의칙에 위반되어 부당하다는 취지로 주장하나, 피고 B의 주장사실만으로는 이 사건 청구가 신의칙에 위반된다고 보기 어려우므로, 피고B의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 원고에게, 피고 B은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 2014. 6. 10.부터 위 인도완료일까지 월 360,300원의 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고 C는 이 사건 건물 중 1층 주택 95.72㎡에서, 피고 D은 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄱ, ㅁ, ㅂ, 스, ㅇ, 그의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 주택 2층 39.37㎡에서, 피고 E은 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㅇ, ㅈ, 치, ㅋ, 트, 프, 그의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 39.37㎡에서 각퇴거할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송영환, 판사 송효섭, 판사 김주식

[별지]

부동산의 표시

1. 충청북도 청주시 상당구

대 212㎡

2. 위 지상

조적조 슬래브지붕 2층 주택

1 층 95.72㎡

2 층 78.74㎡

지하(차고) 29.28㎡ -끝-

[도면표시]

