

춘천지방법원 강릉지원 2023. 8. 8 선고 2021가단2055 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 조상희

피 고 B

소송대리인 변호사 박성빈

변 론 종 결 2023. 6. 13.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고는 원고에게 17,671,682원 및 2023. 6. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 각 건물의 소유를 위한 법정지상권 소멸일(2029. 11. 9.) 또는 피고의 점유종료일 중 먼저 도래하는 날까지 월 149,390원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 원고에게, 가. 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 나. 별지 목록 제2항 기재 각 건물을 철거하며, 다. 20,018,260원 및 2023. 3. 1.부터 위 가. 및 나.항의 각 토지의 인도 및 각 건물의 철거완료일까지 월 149,390원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고는 원고에게 20,018,260원 및 2023. 3. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권 소멸일(2029. 11. 9.) 또는 피고의 점유종료일 중 먼저 도래하는 날까지 월 149,390원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 1) 동해시 C 전 182㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)는 동해시의 소유였다가 1983. 12. 29. 피고의 모친인 망 D(2015. 1. 6. 사망) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 그 후 이 사건 토지에 관한 부동산 강제경매절차에서 E이 이 사건 토지를 낙찰받아 1999. 11. 9. 소유권이전등기를 마쳤고, F, G, H 등으로 그 소유권이 순차 이전되었다. 원고는 H로부터의 매매를 원인으로 2010. 4. 28. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 1) 이 사건 토지 및 그에 연접한 동해시 I 대 327㎡, J 전 57㎡, K 전 57㎡, L 전 13㎡, M 전 220㎡ 지상(이하 각 동과 지번만으로 특정한다)에는 별지 도면 ‘감정도’ 기재와 같이 미등기건물이 위치하고 있다.

2) 그 중 원고 소유의 이 사건 토지 지상 별지 도면 표시 7, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’ 부분에는 면적 72㎡의 세멘블록조 스테이트지붕 단층 주택이 있고, 별지 도면 표시 42, 8, 46, 45, 44, 43, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘라’ 부분 그

부속 건물로 면적 6㎡의 창고(이하 위 단층 주택 및 창고를 통틀어 ‘이 사건 각 건물’이라고 한다)가 위치하고 있다.

3) 한편 이 사건 각 건물에 관한 2021년도 재산세(주택) 과세대장에는 그 신축연도는 1964년으로, 면적은 74.74㎡로 기재되어 있고, 피고가 2011. 3. 18. 망 D으로부터의 매매를 원인으로 그 소유자 명의를 이전받은 것으로 기재되어 있다.

4) 망 D 사망 이후 망인의 상속인들은 이 사건 각 건물을 피고가 상속하는 것으로 상속재산분할협의를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제 1 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 동해시장에 대한 사실조회 회신 결과, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득할 무렵부터 피고는 이 사건 각 건물을 소유하고 사용수익하면서 이 사건 토지를 무단으로 점유하고 있으므로, 주위적으로 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고 그 부지인 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지를 사용한 기간 동안의 지료 상당 금원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

예비적으로, 가사 피고가 이 사건 건물에 관한 관습법상 법정지상권을 취득하였다고 하더라도, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 지료를 지급하여야 한다.

나. 피고의 관습법상 법정지상권 항변

망 D은 이 사건 각 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 피고는 망 D 사망 이후 상속을 원인으로 이 사건 각 건물 및 관습법상 법정지상권을 포괄 승계하여 피고는 이 사건 토지의 소유권이 제3자에게 이전된 1999. 11. 9.부터 2029. 11. 9.까지 민법 제280조 제1항 제1호에서 정한 존속기간 30년의 관습법상 법정지상권을 취득하여 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있으므로 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 관습법상 법정지상권의 성립 여부

토지와 그 지상의 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 토지 또는 건물이 매매나 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에는 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 되는 것이고, 그 건물은 반드시 등기가 되어 있어야만 하는 것이 아니고 무허가건물이라고 하여도 상관이 없다(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다16631 판결 참조).

살피건대, 이 사건 각 건물은 1964년경 신축되었고, 망 D은 1983. 12. 29.경 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같다.

여기에는 을 제1호증, 을 제10호증, 을 제11 내지 12호증의 각 기재와 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정 즉, 이 사건 건물은 망 D의 남편인 망 N과 망 D이 이 사건 토지에 그들의 비용과 노력을 들여 함께 신축하였다가 망 N 사후에 망 D이 이를 상속받아 거주하고 있었던 것으로 보이는 점을 보태어 보면, 망 D은 이 사건 토지가 부동산 강제경매절차에서 매각될 당시인 1999. 11. 9.경 이 사건 토지의 소유자이면서 미등기 건물인 이 사건 건물에 관한 법률상 또는 사실상의 처분권자로서 그 토지와 건물의 소유자가 동일하였다가 위 경매절차에서의 매각으로 인하여 이 사건 토지와 이 사건 각 건물의 소유자가 달라지게 되었으므로 망 D은 위 1999. 11. 9. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 각 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 취득한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 망 D으로부터 이 사건 각 건물에 관한 법률상 또는 사실상의 처분권을 이전받은 원고는 이 사건 각 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 아울러 이전받아 이를 취득하였다고 볼 것이다.

나. 한편 원고는, 이 사건 건물 중 주택은 이 사건 토지 이외에 I, L, J 토지 지상에, 창고는 이 사건 토지 이외에 I, K, M 토지를 그 부지로 점유하고 있어 그 부지의 소유자는 원고, O, 국가 등 3명으로 다르므로 일물일권주의 원칙상 이 사건 각 건물은 관습법상 법정지상권의 대상이 될 수 없다는 취지로 다툰다.

그러나 관습법상 법정지상권은 건물의 소유를 위하여 토지를 사용수익할 수 있는 권리로서 그

객체는 토지이므로, 설령 이 사건 각 건물의 나머지 부지 부분에 대하여는 관습법상 법정지상권의 성립요건이 충족되지 않는다고 하더라도, 이 사건 각 건물이 점유하고 있는 부지 부분인 이 사건 토지에 관하여 피고의 관습법상 법정지상권이 성립되는 데 어떠한 법률상 장애가 있다고 보이지 아니한다.

따라서 이와 다른 취지의 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 원고의 주위적 및 예비적 청구에 관한 판단

1) 주위적 청구에 관한 판단

위와 같이 이 사건 각 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지에 관하여 피고에게 관습법상 법정지상권이 인정되므로 피고에게는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 할 것이다.

따라서 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 각 건물의 철거를 구하는 원고의 주위적 청구는 받아들이기 어렵다.

2) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 예비적 청구에 관하여 보건대, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 특별한 사정이 없는 한 피고가 이 사건 각 건물에 관한 법률상 또는 사실상의 처분권을 취득한 2011. 3. 18. 이후 피고의 법정지상권의 소멸일임에 당사자 사이에 다툼이 없는 2029. 11. 9. 또는 피고가 그 점유를 종료하는 날 중 먼저 도래하는 날까지 지료를 지급하여야 할 의무가 있다.

나아가 그 지료의 액수에 관하여 보건대, 이 사건 토지의 이용 상태나 현황 등 이 사건 변론에 나타난 사정에 비추어 볼 때, 피고가 지급하여야 할 지료는 이 사건 토지의 임료 상당액으로 정함이 상당하다. 이 법원의 감정인 P에 대한 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 토지를 소유한 이후로서 피고가 이 사건 각 건물의 법률상 또는 사실상의 처분권을 이전 받은 2011. 3. 18. 이후부터 2022. 3. 31.까지의 이 사건 토지의 임료는 합계 15,580,222원인 사실, 2022. 3. 31.경 이 사건 토지의 차임은 월 149,390원인 사실이 인정되며, 그 이후에도 이와 같을 것으로 추인된다.

따라서 피고가 원고에게 지급하여야 할 지료는 2011. 3. 18.부터 이 사건 변론 종결일에 가까운

2023. 5. 31.까지의 지료 합계 17,671,682원 (= ① 위 2011. 3. 18.부터 2022. 3. 31.까지의 감정임료 15,580,222원 + ② 149,390원 × 2022. 4.부터 2023. 5.까지 14개월 동안의 임료 상당액 2,091,460원) 및 그 다음날인 2023. 6. 1.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 각 건물의 소유를 위한 피고의 법정지상권 소멸일(2029. 11. 9.) 또는 피고의 점유종료일 중 먼저 도래하는 날까지 월 149,390원의 비율로 계산한 지료를 지급할 의무가 있다.

(원고는 2023. 5. 11.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에서 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 이후 2010. 4. 28. 이후 2011. 1. 1.부터의 지료를 구하고 있으나, 피고가 이 사건 각 건물에 관한 법률상 또는 사실상의 처분권을 취득한 2011. 3. 18. 이후의 지료 지급의무만을 인정하고 나머지 부분은 받아들이지 않는다)

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하며 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조혜수

[별지]

부동산 목록

1. 동해시 C 전 182㎡
2. 동해시 C 전 182㎡ 중 별도 도면 표시 7, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분 72㎡ 세멘블록조 스투트 지붕 단층 주택 및 별도 도면표시 42, 8, 46, 45, 44, 43, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 6㎡ 창고

별지 도면

(별지 도면)

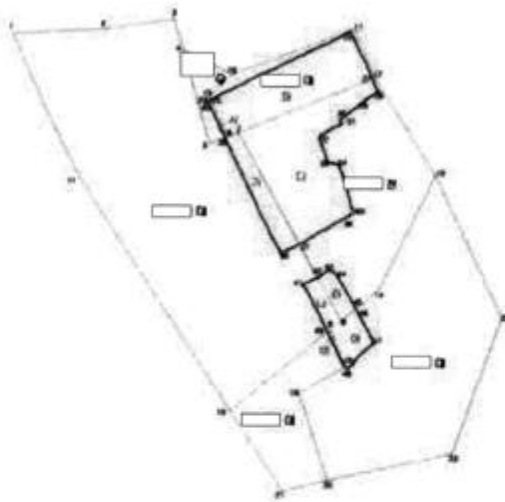
감 정 도

동해시 외

축척 : 1/1200



부 호 도





별첨 1
지적현황측량 성과도

표지 소재	동해시 8 필	측적	1 1200
측량자	2022년 2월 10일	측량성과도	2022년 2월 10일
	지적기사 	작성자	지적기사

현황 표시

분류	영역
	의존한 지점선

면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
	12
	5
	72
	5
	50
	1
	1
	10

(특수)지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

2022년 2월 10일

한국국토정보공사 영동남부

비고	이 측량성과도는 측량에 사용할 수 없습니다.
----	--------------------------

