

춘천지방법원 원주지원 2020. 10. 13 선고 2018가단2850 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

주위적피고B

예비적피고C

변론 종결2020. 9. 15.

판결 선고2020. 10. 13.

주 문

1. 예비적 피고 C은 원고에게
가. 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 감정도상 (나) 부분 78㎡ 건물을 철거하고,
나. 별지1 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고의 주위적 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 주위적 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 예비적 피고 C 사이에 생긴 부분은 예비적 피고 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 피고 B에 대하여: 예비적 피고 C에 대한 청구취지인 주문 제1항과 같다.

예비적 피고 C에 대하여: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지1 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2016. 8. 9. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 소유자이고, 이 사건 토지상에는 미등기 건물인 별지2 감정도상 (나)부분 78m² 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 한다)이 존재한다.

나. 예비적 피고 C(이하 '피고 C'이라고만 한다)의 부(父) D는 1973년 주위적 피고 B(이하 '피고 B'이라 한다)으로부터 이 사건 토지와 건물을 매수하였다.

다. 한편, 이 사건 토지에 관하여는 1973년경 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고 이후 소유자가 변동되어 오다 최종적으로 원고가 소유하게 된 반면, 이 사건 건물에 관하여는 1979. 5. 31. 지번을 '원주시 E'로, 소유자를 '피고 B'으로, 건축물 현황은 '1층 목조/세멘와 주택 59.5㎡와 16.42㎡'로 하여 건축물대장이 만들어졌을 뿐 계속 미등기 상태로 남아 있다가 피고 C이 1983년경부터 주민등록을 두고 거주도 하면서 1983년부터 2018년까지 재산세를 납부하기도 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

원고는 이 사건 토지의 소유자로서 소유물 방해배제 청구권에 기하여 주위적으로는 피고 B에게, 예비적으로는 피고 C에게 이 사건 건물의 철거를 구한다.

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(민법상 원칙적으로는 등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다 할 것이고, 예외적으로 건물을 전소유자로부터 매수하여 점유하고 있는 등 그 권리의 범위 내에서 그 점유중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게도 그 철거처분권이 있다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 비추어 보면 이 사건 건물의 철거처분권자는 이 사건 토지와 건물의 매도인인 피고 B이 아니라 매수인인 D의 상속인으로 이 사건 토지에 관하여 소유권을 취득한 바 있고, 이 사건 건물에서 거주하면서 재산세를 납부해 온 피고 C으로 봄이 상당하다.

따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C은 이 사건 건물을 매수하여 거주하여 왔으므로 보상을 받기 전에는 원고의 철거 청구에 응할 수 없다고 주장(법정지상권이나 건물매수청구권을 주장하는 것으로 선행)하므로 살피건대, 미등기 건물을 대지와 함께 양수한 자가 대지에 관하여서만 소유권이전등기를 경료한 상태에서 대지의 경매로 소유자가 달라지게 된 경우, 관습법상의 법정지상권 취득할 수 없을 뿐만 아니라(대법원 1998. 4. 24. 선고 98다4798 판결 참조), 이 사건 건물에 관하여 건물매수청구가 가능한 이 사건 토지에 대한 사용권인 지상권이나 임대차가 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 주위적 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장수영

별지