

대구지방법원 포항지원 2017. 1. 19 선고 2016가단3551 판결 [건물등 철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 11. 24.

판결 선고 2017. 1. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 포항시 남구 C 대 116㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 14, 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내
(가) 부분 지상 시멘트 블록조 스투트 및 슬래브 지붕 단층주택 약 75㎡, 같은 도면 표시 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 지상 시멘트 블록조 및 파이프조 스투트지붕 단층 가추 약 25.9㎡, 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내
(다) 부분 지상 시멘트 블록조 슬래브지붕 단층 화장실 약 3.6㎡, 같은 도면표시 4, 5, 7, 6, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 지상 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 3㎡를 철거하고,
나. 위 각 토지 부분을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 주문 제1의 가항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있다.나. 한편, 피고는 주문 제1의 가항 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 소유하고 있는데, 위 각 건물은 아래와 같이 이 사건 토지 중 일부를 각 침범하고 있다(이하 이 사건 각 건물이 침범하고 있는 이 사건 토지의 각 부분을 '이 사건 토지 부분'이라 한다).

순번	이 사건 토지 중 침범 부분	구분	면적
1	별지 도면 표시 1, 2, 11, 14, 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분	주택	약 75㎡
2	같은 도면 표시 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분	가추	약 25.9㎡
3	같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분	화장실	약 3.6㎡
4	같은 도면 표시 4, 5, 7, 6, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분	창고	약 3㎡

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 건물을 소유함으로써 이 사건 토지 부분을 점유하고 있는 피고는 위 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 유익비상환청구권을 근거로 한 유치권 항변

피고는, 자신이 이 사건 각 건물에 관하여 유익비를 지출하였으므로 위 비용을 상환받기 전까지는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 항변하므로 살피건대, 원고는 '이 사건 토지 부분'의 인도를 구하고 있을 뿐, '이 사건 각 건물'의 인도를 구하는 것이 아니어서 피고가 (임차인으로서 또는 점유자로서) 유익비상환청구권을 근거로 이 사건 토지 부분의 인도를 거절하기 위하여는 위 토지 부분의 객관적 가치를 증대시키기 위하여 돈을 지출하였다거나, 그 가액의 증가가 현존하여야 할 것인데, 을 제1 내지3호증의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 토지 부분의 객관적 가치를 증대시키기 위하여 돈을 지출하였다거나, 그 가액의 증가가 현존한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 나머지 점에 관하여 나아가 살펴 볼 필요 없이 피고는 원고에게 유익비의 상환을 구할 수 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 위 항변은 이유없다.

2) 건물매수청구권을 행사한다는 항변

피고는 원고를 상대로 이 사건 각 건물에 대한 매수청구권을 행사한다는 취지로 항변하므로 살피건대, 원고와 피고 사이에 위 각 건물의 소유를 위한 토지 임대차계약이 체결되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 건물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지소유자인 임대인이므로, 설령 피고가 그 주장과 같이 이 사건 각 건물에 관하여 매수청구권을 가진다고 하더라도 임대인이 아닌 원고를 상대로 건물매수청구권을 행사할 수 없다. 따라서 피고의 위 항변도 이유 없다.

3) 관습법상 법정지상권이 성립한다는 항변

피고는, 이 사건 토지의 전소유자인 D이 이 사건 각 건물을 신축하였고, 피고가 위 각 건물을 증 · 개축하였으며, 그후 원고가 이 사건 토지를 경락받았으므로, 이 사건토지 부분에는 이 사건 각 건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 항변한다.

민법 제366조에 의한 법정지상권 또는 관습에 의한 법정지상권이 인정되려면 동일인의 소유에 속하는 토지와 그 위에 있는 가옥이 경매 기타 적법한 원인행위로 인하여 각기 그 소유자를 달리하는 경우에 발생하는 것이고 토지와 그 위의 가옥의 소유자가 각기 달리하고 있던 중 토지 또는 가옥만이 경매 기타 원인으로 다시 다른 사람에 게 소유권이 이전된 경우에는 인정할 수 없다(대법원 1988. 9.

27. 선고 88다카4017판결 등 참조).

그런데 이 사건에서 이 사건 토지의 전소유자인 D이 이 사건 각 건물도 소유하고 있었다는 점을 증명하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 D으로부터 위 토지를 임차한 후 D의 동의를 얻어 이 사건 토지 지상에 이 사건 각 건물을 신축한 사실이 인정되는바, 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 토지와 이 사건 각 건물은 동일인의 소유에 속하지 않으므로, 토지와 건물이 동일인 소유일 것을 요건으로 하는 민법 제366조의 법정지상권이나 관습법상의 법정지상권이 성립하지 않는다. 따라서 피고의 위 항변 역시 이유없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김혜성