

수원지방법원 여주지원 2015. 4. 8 선고 2014가단8594 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2015. 3. 13.

판결 선고2015. 4. 8.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 118㎡, 위 (ㄷ)부분 118㎡ 건물의 옥상 소재 경량철골조 판넬지붕 주택 66㎡'각 건물을 철거하고, 위 토지 494㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 아버지 D 소유이던 여주시 E대 494m²(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2003. 5. 16., 2002. 10. 28. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 원고들(각 지분 2분의 1) 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 피고의 남편 F는 2000. 11.경 D로부터 토지사용승낙(F는 2000. 11.경 D로부터 이 사건 부동산과 여주시 G 대지 상 건물 신축에 관한 토지사용승낙을 받음)을 받아 이 사건 부동산 위에 건물[적벽돌조 슬라브지붕 주택 1층 118m²(등기부상 96.51m², 2014. 3. 6. 기준 시가 71,272,000원으로 감정평가됨), 위 주택 옥상 소재 경량철골조 판넬지붕 주택 약 66m²(무허가건물, 2014. 3. 6. 기준 시가 22,044,000원으로 감정평가됨), 이하 합하여 '이 사건 건물'이라고 한다]을 신축하여 거주해 왔다(2000. 12. 15. F 명의로 소유권보존등기가 경료됨).

다. 이후 이 사건 건물은 2002. 8. 24. 강제경매로 인하여 H에게 매각되었고(H 명의로 2004. 6. 21. 소유권이전등기가 경료됨), 현재는 피고 명의로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기(2005. 7. 11. 매매를 원인으로 함)가 경료되어 있다.

라. 한편 원고들은 F 등을 상대로 하여 건물철거 및 대지인도 청구소송을 제기하였다(수원지방법원 여주지원 2013가단838호).

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(갑 제2호증은 을 제3호증과, 갑 제3호증은 을 제4호증과 각 같음), 을 제1, 2호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 무단으로 이 사건 부동산 위에 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없으면, 피고는 소유권방해배제의 일환으로 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

가. (주장)

이 사건 부동산과 여주시 G 대지 상 건물에서 피고의 남편인 F가 조상 대대로 살아오다 2000. 1. 30.에 화재를 당하는 바람에 D로부터 토지사용승낙을 받아 다시 건물을 신축하였는데 당시 F가

형수인 H의 오빠인 I의 채무 보증으로 인하여 J로부터 강제경매를 당하였다가 H 명의로 낙찰받아 2005년경 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였던바, 단 한번도 이사한 적 없고 토지사용료를 지급하지 않은 적이 없다.

(판단)

F가 토지사용승낙을 받아 이 사건 건물을 신축한 사실은 위에서 본 바와 같으나, 피고가 이 사건 건물에 관하여 원고들로부터 사용승낙을 받았다거나 적법하게 원고들과 임대차계약을 체결하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다(D가 F에게 지상권을 설정해 주었다는 주장으로 설회하여 본다고 하더라도, 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못하는 것이고, 지상권설정등기가 경료되면 그 지상권의 내용과 범위는 등기된 바에 따라서 대세적인 효력이 발생하는바[부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다(민법 제186조 참조)], 이 사건의 경우, 위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 지상권설정등기가 경료되어 있지 않으므로, 물권으로서 지상권이 성립되었다고 볼 수 없고, 피고 주장 자체에 의하더라도 이 사건 건물과 이 사건 부동산이 동일인의 소유에 속하지 않았으므로 관습법상 법정지상권이 성립할 여지도 없다. 또한 피고가 이 사건 건물부지를 사용할 수 있는 채권적 권리가 있다는 주장으로 설회하여 본다고 하더라도 이를 인정할 증거가 없다).

따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

나. (주장)

F가 피고의 명의를 빌려 매수한 것이다.

(판단)

피고가 제출한 증거들만으로는 F가 피고에게 이 사건 건물에 관한 소유권을 명의신탁하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설령 명의신탁하였다고 하더라도 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 이 사건 건물에 대한 강제경매로 인한 매각으로 인하여 종료되었다고 봄이 상당하므로 F와 원고들 사이의 임대차계약이 유효함을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 결국 이유 없다.

다. (주장)

과수나무 등에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다.

(판단)

토지임차인의 건물 기타 공작물의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 성질상 토지의 전세권에도 유추 적용될 수 있다고 할 것이지만, 그 매수청구권은 토지임차권 등이 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 것으로서 기간이 만료되어야 하고 건물 기타 지상시설이 현존하여야만 행사할 수 있는 것이다.

이 사건의 경우, 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 원고들과 피고 사이에 체결되었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 위 인정사실에 의하면 원고들과 F 사이의 임대차계약관계도 이 사건 건물에 대하여 실시된 강제경매로 인한 매각으로 종료되었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유영현

별지