

의정부지방법원 2017. 5. 19 선고 2016가단19213 판결 [건물철거 및 토지인도]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종결 2017. 4. 18

판 결선고 2017. 5. 19

## 주 문

1. 피고는 원고에게,  
가. 경기 가평군 C 대 780㎡ 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 36㎡ 및 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 26㎡를 각 철거하고,  
나. 118,000원을 지급하고,  
다. 2017. 2. 21.부터 제1의 가.항 기재 건물의 철거 완료일까지 월 12,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3, 4호증, 을 제5, 7호증의 각 1, 을 제6호증의 1내지 6의 각 기재 및 이 법원의 측량감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 피고의 토지 및 건물의 취득

(1) D은 1994. 6. 22. 경기 가평군 C 대 780㎡ (이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관 하여 소유권이전등기를 마쳤다.(2) 이 사건 토지 지상 중, 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결 한 선내 (가) 부분 36㎡ 및 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 26㎡의 미등기·무허가 건물(이하 '이 사건 건물'이라한다)이 존재하고, 이 사건 건물은 이 사건 토지, E 도로 및 F 토지의 3필지 토지에 걸쳐서 위치하고 있다.(3) 피고는 1994. 8. 4. 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 매수하고, 1995. 8. 5. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지의 변동 경위 (1) 피고는 1995. 8. 5. 이 사건 토지에 관하여 주식회사 신안상호신용금고에 근저 당권설정등기를 마쳐 주었고, 주식회사 신안상호신용금고는 의정부지방법원 G로 임의경매를 신청하여 임의경매절차가 진행되었다.(2) 피고의 부친인 H는 1999. 6. 4. 위 임의경매절차에서 이 사건 토지를 취득하였다.(3) 피고는 2007. 3. 30. 이 사건 토지에 관하여 2006. 7. 8.자 상속재산분할협의를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.(4) 티와이머니 대부주식회사는 의정부지방법원 I로 강제경매를 신청하여 이 사건 토지에 관한 강제경매절차가 진행되었다.(5) 원고는 2016. 4. 12. 위 강제경매절차에서 이 사건 토지를 취득하였다.

### 2. 주장 및 판단

## 가. 이 사건 건물 철거 청구에 관한 판단

### (1) 원고의 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 건물을 점유·사용할 수 있다는 권원에 대한 주장·입증이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

### (2) 피고의 주장에 관한 판단

#### 가) 주장

피고는, 2007. 3. 30. 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 이 사건 토지 및 이 사건 건물의 소유권을 모두 취득하였다가, 이 사건 토지에 관한 강제경매절차에서 이 사건 토지만이 원고 앞으로 매각되었으므로, 피고는 관습법상의 법정지 상권을 취득하였다고 주장한다.

#### 나) 판단

미등기 건물을 그 대지와 함께 양수한 사람이 그 대지에 관하여서만 소유권이전등기를 넘겨받고 건물에 대하여는 그 등기를 이전받지 못하고 있는 상태에서 그 대지가 경매되어 소유자가 달라지게 된 경우에는 미등기 건물의 양수인은 미등기 건물을 처분할 수 있는 권리는 있을지언정 소유권은 가지고 있지 아니하므로 대지와 건물이 동일인의 소유에 속한 것이라고 볼 수 없어 법정지상권이 발생할 수 없는 것이고(대법원 1987. 12. 8. 선고 87다카869판결, 1989. 2. 14. 선고 88다카2592 판결, 1991. 8. 27. 선고 91다16730판결 등 참조), 원소유자로부터 대지와 건물이 한 사람에게 매도되었으나 대지에 관하여만 그 소유권이전등기가 경료되고 건물의 소유 명의가 매도인 명의로 남아 있게 되어 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 된 경우에 있어서는 그 대지의 점유·사용 문제는 매매계약 당사자 사이의 계약에 따라 해결할 수 있는 것이므로 양자 사이에 관습에 의한 법정지상권을 인정할 필요는 없다고 할 것이다(대법원 1983. 7. 26. 선고 83다카419, 420판결 참조).

그리고 관습상의 법정지상권은 동일인의 소유이던 토지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각각 소유자를 달리하게 되었으나 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없으면 건물 소유자로 하여금 토지를 계속 사용하게 하려는 것이 당사자의 의사라고 보아 인정되는 것이므로 토지의 점유·사용에 관하여 당사자 사이에 약정이 있는 것으로 볼 수 있거나 토지 소유자가 건물의 처분권까지 함께

취득한 경우에는 관습상의 법정지상권을 인정할 까닭이 없다 할 것이어서, 미등기건물을 그 대지와 함께 매도하였다면 비록 매수인에게 그대지에 관하여만 소유권이전등기가 경료되고 건물에 관하여는 등기가 경료되지 아니하여 형식적으로 대지와 건물이 그 소유 명의자를 달리하게 되었다 하더라도 매도인에게 관습상의 법정지상권을 인정할 이유가 없다( 대법원 2002. 6. 20. 선고 2002다9660 전원합의체 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 피고는 이 사건 토지와 미등기·무허가 건물인 이 사건 건물을 함께 매수한 사실, 이 사건 토지의 소유권을 상실하였다가 다시 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 미등기·무허가 건물인 이 사건 건물의 양수인에 불과하여 이 사건 건물을 처분할 수 있는 권리만 가지고 있어서, 이 사건 토지와 이 사건 건물이 모두 피고의 소유에 속한 것이라고 볼 수 없으니 관습법상의 법정지상권이 발생할 수 없는 것이어서, 피고의 주장은 이유 없다.

나. 부당이득 청구에 관한 판단

통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액인데, 이 법원의 임료감정축택결과에 의하면, 이 사건 건물 부지의 임료는 2016. 4. 12.부터 2017. 2. 20.까지의 총 임료는 118,000원이고, 2017. 2. 21. 이후에는 월 12,000원으로, 그 이후의 차임도 같은 액수인 월 12,000원일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게, ① 118,000원을 지급하고, ② 2017. 2. 21.부터 이 사건 건물의 철거완료일까지 월 12,000원의 비율에 의한 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결 한다.

판사 조우연