

전주지방법원 군산지원 2015. 1. 22 선고 2013가단12537 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고동일유업 주식회사

피고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

변론 종결2014. 12. 18.

판결 선고2015. 1. 22.

주 문

1. 원고에게, 피고 D는 3/21 지분에 관하여, 피고 E, F, G, H, I, J, K, L, M은 각 2/21 지분에 관하여
군산시 N, O 지상 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 8, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 건물

73㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.

2. 원고의 피고 A, B, C에 대한 각 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 A, B, C 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게, 피고 피고 A, B는 별지 목록 기재 부동산을 철거하고, 토지를 인도하며, 피고 C는 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 3, 4, 7, 8, 3의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 건물 59.65m²에서 퇴거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 군산시 N 대 1324m² 및 ○대 457m²(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 1992. 2. 20. 소유권이전등기를 마친 소유자이고, 그 지상에는 무허가 미등기 건물인 별지 도면 표시 1, 2, 3, 8, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 건물[이하 '이 사건 (가) 건물'이라 한다] 및 별지 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3의 각 점을 순차 연결한 선내(나), (다) 부분 지상의 별지 목록 기재 건물[이하 '이 사건 (나), (다) 건물'이라 한다]이 존재하고 있다.

나. 피고 A와 피고 B는 이 사건 (나), (다) 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자이고, 이 사건(가) 건물의 소유자이던 망 P가 2013. 7. 29. 사망하면서 배우자인 피고 D가 3/21, 자녀들인 피고 E, F, G, H, I, J, K, L, M이 각 2/21 지분비율에 따라 이 사건 (가) 건물의

소유권을 상속하였다.

다. 현재 피고 A는 이 사건 (다) 건물을, 피고 C는 이 사건 (나) 건물을 각 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 각 토지의 소유자인데, 피고 A, B, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M은 아무런 권원 없이 이 사건 각 토지 지상에 위치한 이 사건 (가), (나), (다) 건물을 각 소유하고 있고, 피고 C는 이 사건(나) 건물을 점유하고 있으므로, 피고 A는 이 사건 (다) 건물을, 피고 B는 이 사건(나) 건물을, 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M은 각 상속지분에 따라 이 사건 (가) 건물을 각 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 피고 C는 이 사건 (나) 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고 소유의 이 사건 각 토지 지상에 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M 소유의 이 사건(가) 건물이 존재하고 있으므로, 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M은 앞서 본 각 상속지분에 따라 이 사건(가) 건물을 철거하고, 그 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 A, B, C에 대한 청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 원고 소유의 이 사건 각 토지 지상에 피고 A, B 소유의 이 사건 (나), (다) 건물이 존재하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고 A, B는 이 사건(나), (다) 건물을 철거하고, 그 부지를 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 위 피고들은, 이 사건 각 토지에 관한 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 있는 지위에 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 되고, 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정의 존재에 관한 주장입증책임은 그러한 사정의 존재를 주장하는 쪽에 있다. 또한 관습상의 지상권은 법률행위로 인한 물권의 취득이 아니고 관습법에

의한 부동산물권의 취득이므로 등기를 필요로 하지 아니하고 지상권취득의 효력이 발생하고 이 관습상의 법정지상권은 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에게 대하여도 등기 없이 위 지상권을 주장할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카279 판결 참조). 이러한 법정지상권자가 건물을 제3자에게 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 법정지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이며, 양수인은 양도인을 순차 대위하여 토지소유자 및 건물의 전소유자에 대하여 법정지상권의 설정등기 및 이전등기절차이행을 구할 수 있고, 토지소유자는 건물소유자에 대하여 법정지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이므로, 법정지상권이 붙은 건물의 양수인은 법정지상권에 대한 등기를 하지 않았다 하더라도 토지소유자에 대한 관계에서 적법하게 토지를 점유사용하고 있는 자라 할 것이다(대법원 1995. 4. 11. 선고 94다39925 판결 등 참조). 따라서 법정지상권을 취득할 지위에 있는 건물양수인에 대하여 대지소유자가 건물의 철거를 구하는 것은 지상권의 부담을 용인하고 지상권설정등기절차를 이행할 의무가 있는 자가 그 권리자를 상대로 한 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다(대법원 1991. 5. 28. 선고 91다6658 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제1호증의 3, 을가 제1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, Q은 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 (나), (다) 건물을 신축하였고, 위 건물에 관하여 1983. 2. 8. Q 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 후 1983. 8. 4. R 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 한편, 이 사건 각 토지는 Q으로부터 S, T에게 각 소유권이 이전되다가 1983. 5. 26. R가 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 각 토지 및 그 지상의 이 사건 (나), (다) 건물을 모두 소유하고 있던 R는 이 사건 각 토지는 U에게, 이 사건 (나), (다) 건물은 V에게 각 매도하여 1986. 3. 26. 토지에 관하여는 U 명의의 소유권이전등기가, 같은 날 건물에 관하여는 V 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐진 사실, 이후 이 사건 각 토지는 U로부터 W를 거쳐 1992. 2. 20. 원고가 그 소유권을 취득하였고, 이 사건(나), (다) 건물의 경우 V로부터 건물 중 1/2 지분을 피고 A가 매수하여 1989. 8. 14. 피고 A 명의의 소유권이전등기가, 나머지 1/2 지분은 V로부터 X을 거쳐 피고 B가 매수하여 2008. 8. 28. 피고 B 명의로 소유권이전등기가 각 마쳐진 사실이 인정된다.

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, R가 이 사건 각 토지 및 그 지상의 이 사건 (나), (다) 건물을 모두 소유하고 있다가 1986. 3. 26.경 토지는 U이, 건물은 V이 각 소유권을 취득하면서 이 사건 각 토지 및 이 사건 (나), (다) 건물의 소유권이 분리되었다 할 것이고, U과 V 사이에 위 건물을 철거하기로 하는 약정이 있었다는 등의 특별한 사정이 있었음에 관한 아무런 주장, 입증이 없는 이상 V은 이 사건 (나), (다) 건물을 소유하기 위하여 이 사건 각 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권을 취득하였고, V 이후 위 건물의 소유권을 취득한 피고 A 및 피고 B는 위 관습법상의 법정지상권을 순차 양수하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 건물철거 및 토지인도 청구는 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다. 결국 원고의 건물철거 및 토지인도 청구는 이유 없고, 원고의 건물철거 및 토지인도를 위한 피고 C에 대한 건물 퇴거 청구 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 A, B, C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사이진재

별지