

전주지방법원 군산지원 2022. 4. 14 선고 2019가단6909 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 곽영수

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 김진우

변 론 종 결 2022. 3. 17.

판 결 선 고 2022. 4. 14.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 1,565,690원 및 2020. 1. 1.부터 익산시 F 전 212㎡, G 전 136㎡ 및 H 전 387㎡에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고들의 점유 종료일까지 월 각 18,375원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 주위적 청구를 모두 기각한다.
3. 피고들은 원고로부터 4,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 제1항 기재 각 토지 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 지상 창고,

화장실 및 축사 66㎡ 및 같은 도면 표시 12, 5, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 “ㄴ” 부분 지상 주택 151㎡와 위 각 토지를 각 인도하라.

4. 원고의 피고들에 대한 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
5. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
6. 제1항과 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]

피고들은 원고에게 주문 제3항 기재 각 건물을 철거하고, 주문 제1항 기재 각 토지를 인도하라.

피고들은 원고에게 각 1,565,690원 및 2020. 1. 1.부터 위 각 건물의 철거 및 위 각 토지의 인도 완료일까지 월 각 18,375원이 비율로 계산한 돈을 지급하라. [예비적 청구]

피고들은 원고에게 주문 제3항 기재 각 건물 및 주문 제1항 기재 토지를 인도하고, 각 1,565,690원 및 2020. 1. 1.부터 위 각 건물 및 토지의 인도완료일까지 월 각 18375원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기본적인 사실관계

가. 주문 제1항 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)는 원래 피고들의 어머니인 망 I(이하 ‘망인’이라고 한다)의 소유였으나, 아래와 같이 채권자 또는 근저당권자 J의 신청에 따라 개시된 부동산경매절차에서 J의 처인 원고에게 매각되어 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

토지	신청인	경매개시일 (사건번호)	원고의 소유권 취득일	등기이전일
F	채권자 J	1998. 8. 21. 강제경매 (군산지원 K)	1999. 10. 13.	1999. 11. 4.
G	"	"	"	"
H	근저당권자 J (1992. 9. 19. 설정등기)	2000. 7. 26. 임의경매 (군산지원 L)	2001. 1. 9.	2001. 2. 1.

나. 한편 J이 위 근저당권설정등기를 마칠 당시부터 이 사건 각 토지 지상에는 별지 감정도 표시와 같이 망인이 신축한 창고, 화장실, 축사 및 주택(이하 이 사건 ‘무허가 건물 등’이라고 한다)이 있었다.

위치	감정도 표시	부호	현황	면적
F, G 지상	1~11, 1	ㄱ	창고, 화장실, 축사	66㎡
G, H 지상	12, 5, 4, 13~25, 12	ㄴ	주택	151㎡

다. 망인은 2018. 11. 9. 사망하였다. 그런데 망인이 사망하기 전인 2018. 8. 16. 망인과 원고 사이에 망인이 원고에게 이 사건 무허가 건물 등을 매매대금 500만 원에 매도한다는 내용의 매매계약서가 작성되었고(이하 ‘이 사건 매매계약서’라고 한다), 망인의 자녀들 중 피고 B를 제외한 피고 C, M, E은 이 사건 매매계약서에 입회인 및 보증인으로 서명하였다.

라. 피고 B은 2019년 6월 초순경 동생인 피고 D이 자신의 동의를 받지 않고 원고에게 이 사건 무허가 건물 등을 매도하였다는 것에 화가 나 이 사건 매매계약서를 찢어버렸다. 이로 인하여 피고 B은 2020. 3. 4. 재물손괴죄로 벌금 100만 원의 약식명령을 받았고(전주지방법원 군산지원 2019고약4871), 이에 불복하여 정식재판을 청구하였으나 2020. 7. 21. 유죄가 인정되어 벌금 100만 원을 선고받았으며(같은 지원 2020고정69), 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 8호증, 을 제9호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사

익산지사장에 대한 측량감정 촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고

망인의 상속인들인 피고들은 망인으로부터 이 사건 무허가 건물 등을 상속받아 이를 공유하면서 아무런 점유권원 없이 그 부지인 이 사건 각 토지를 점유하고 있다. 망인은 자신의 사망 이후 이 사건 무허가 건물 등을 철거하기로 하는 취지에서 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 무렵 피고들은 원고로부터 철거비 명목으로 500만 원을 지급받았다. 따라서 피고들은 이 사건 각 토지의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 각 무허가 건물 등을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있으며, 아울러 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 피고들

이 사건 각 토지와 무허가 건물 등은 원래 망인의 소유였다가 J의 신청에 따라 개시된 경매로 인하여 원고가 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하였으므로 망인은 이 사건 각 토지에 관하여 법정지상권 또는 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 망인의 상속인인 피고들은 위 권리를 승계하였으며, 이 사건 매매계약서에는 이 사건 무허가 건물 등을 철거한다는 내용이 포함되어 있지 않다. 따라서 원고의 철거와 인도청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 이 사건 무허가 건물 등의 철거와 이 사건 각 토지의 인도청구에 대하여

가) 법정지상권 또는 관습법상 법정지상권의 성립 여부

민법 제366조의 법정지상권은 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상 건물이 다른 소유자에 속한 경우 토지 소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다는 것이다. 그리고 관습법상 법정지상권은 토지와 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 매매 기타 원인으로 소유자가 다르게 될 때에 특히 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 이상 건물소유자가 토지 소유자에 대하여 그 건물을

위하여 취득하는 것이다(대법원 1980. 7. 8. 선고 79다2000 판결 등 참조).

앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 각 토지와 무허가 건물 등은 원래 망인의 소유였다가, J의 신청에 따라 개시된 부동산 강제경매 또는 임의경매로 인하여 이 사건 각 토지의 소유권이 원고에게 이전하였으므로, 이 사건 무허가 건물 등을 철거하기로 하는 약정이 존재하지 않는 한 망인은 원고에 대하여 이 사건 무허가 건물 등의 소유를 위하여 민법 제366조의 법정지상권 또는 관습법상의 법정지상권을 취득하였고, 위 각 법정지상권은 망인의 상속인인 피고들에게 승계되었다고 보는 것이 타당하다.

나) 철거약정의 존재 여부

망인이 원고에게 이 사건 무허가 건물 등을 매매대금 500만 원에 매도한다는 내용의 이 사건 매매계약서가 작성되었고, 피고 B은 피고 D이 자신의 동의를 받지 않고 원고와 사이에 위와 같은 내용의 이 사건 매매계약서를 작성한 사실에 화가 나 이 사건 매매계약서 원본을 찢어버렸음은 앞서 본 바와 같다. 나아가 이 사건 매매계약서 작성 당시 망인과 원고 사이에 이 사건 무허가 건물 등을 철거하기로 하는 의사가 합치하여 그와 같은 취지에서 이 사건 매매계약서가 작성되었다거나 이 사건 매매계약서에 망인의 사망 후 이 사건 무허가 건물 등을 철거하기로 하는 내용이 포함되어 있었다는 점에 관하여 갑 제4 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 소결론

따라서 피고들은 이 사건 무허가 건물 등의 소유를 위하여 이 사건 각 토지를 점유할 적법한 권원이 있으므로, 원고는 피고들에 대하여 소유권에 기한 방해배제로서 이 사건 무허가 건물 등의 철거와 그 부지인 이 사건 각 토지의 인도를 청구할 수 없다.

2) 부당이득반환청구에 대하여

가) 법정지상권자라고 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 있으므로(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 등 참조), 피고들이 위와 같이 이 사건 각 토지에 관하여 망인으로부터 법정지상권을 승계하였다고 하더라도 피고들이 이 사건 각 토지를 점유사용함으로써 얻은 이득은 지료 또는 부당이득으로 토지 소유자인 원고에게 반환할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고들은, 망인과 피고들이 재산상속으로 공유하고 있던 익산시 N 답 1,160㎡ 외 11필지 토지 중 망인 지분 3/12과 피고 B 지분 3/12에 대하여 경매절차가 개시되었고, 위 경매절차에서 망인과 피고 B의 지분을 낙찰받은 원고는, O, P에게 위 각 토지를 임대하여 받은 소작료 중 피고 C, D, E의 지분 합계 6/12에 해당하는 부분에 대하여, 망인에게 이 사건 각 토지에 대한 지료를 공제하고 지급하였고, 아울러 Q에게 위 각 토지 중 익산시 R 전 1,058㎡를 매도하고 받은 매매대금에서 이 사건 각 토지에 대한 지료를 공제한 나머지 매매대금을 피고 D의 계좌로 송금하였으므로, 망인과 피고들은 이 사건 각 토지에 대한 지료를 전부 지급하였다는 취지로 주장한다.

을 제5, 7호증의 각 기재에 의하면, J이 2008. 12. 8. 망인의 계좌로 210만 원을 송금하였고, 원고가 2018. 8. 17. 피고 D의 계좌로 1,560만 원을 송금한 사실을 알 수 있으나, 위와 같은 사실만으로 망인과 피고들이 원고에게 이 사건 각 토지에 대한 지료를 지급하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다) 나아가 그 지료 또는 부당이득의 액수에 관하여 본다. 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라고 할 것인바, 감정인 S에 대한 임료 감정 촉탁 결과에 의하면, 이 사건 각 토지에 대한 2010. 3. 10.부터 2019. 12. 31.까지의 임료는 합계 6,262,760원이고, 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지의 월 임료는 73,500원이며, 그 이후의 월 임료도 위와 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고들은 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 이후인 2010. 3. 10.부터 2019. 12. 31.까지의 지료 또는 부당이득으로 각 1,565,690원(= 6,262,760원 × 1/4 지분) 및 2020. 1. 1.부터 원고가 이 사건 각 토지의 소유권을 상실하거나 피고들의 점유가 종료되는 날까지 월 각 18,375원(= 73,500원 × 1/4 지분)의 비율로 계산한 지료 또는 부당이득금을 지급할 의무가 있다(한편 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득반환채무는 특별한 사정이 없는 한 불가분적 이득의 반환으로서 불가분채무이고, 불가분채무는 각 채무자가 채무 전부를 이행할 의무가 있으므로(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 등 참조), 망인으로부터 이 사건 무허가 건물 등을 공동상속한 피고들이

원고에게 부담하는 부당이득반환채무는 불가분채무로서 피고들은 그 채무 전부를 이행할 의무가 있다. 그러나 민사소송절차에서 심판의 대상은 원고의 의사에 의하여 특정되고 한정되므로, 법원은 당사자가 신청한 사항에 대하여 신청 범위 내에서만 판단하여야 하는바(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다61646 판결 등 참조), 원고가 피고들에 대한 지료 또는 부당이득반환 청구를 피고들의 상속지분별로 가분하여 청구하고 있으므로, 원고가 청구하는 바에 따라 피고들의 지료 또는 부당이득반환채무를 피고들의 상속지분별로 나누어 인용한다}.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고

원고는 이 사건 매매계약에 따라 망인의 상속인 중 1인인 피고 D에게 매매대금 500만 원을 지급하였으므로, 망인의 공동상속인들로서 이 사건 매매계약의 매도인 지위를 승계한 피고들은 원고에게 이 사건 무허가 건물 등과 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고들

이 사건 매매계약은 망인의 자녀들인 피고들의 동의를 정지조건으로 체결된 것인데, 피고 B이 이 사건 매매계약에 동의하지 않고 이 사건 매매계약서를 찢어버렸으므로, 이 사건 매매계약은 조건이 성취되지 않아 무효이다. 설령 그렇지 않다고 하더라도, 피고들은 원고로부터 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 500만 원을 지급받은 사실이 없고, 원고의 매매대금 이행지체를 이유로 2021. 4. 27.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약의 성립 여부

가) 망인이 사망하기 전에 원고와 망인 사이에, 망인이 원고에게 이 사건 무허가 건물 등을 매매대금 500만 원에 매도하는 내용의 이 사건 매매계약서가 작성되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고와

망인 사이에 이 사건 무허가 건물 등에 관하여 매매대금을 500만 원으로 하는 이 사건 매매계약이 성립하였고, 피고들은 망인의 공동상속인들로서 이 사건 매매계약의 매도인 지위를 승계하였으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 각 토지 및 그 지상의 무허가 건물 등을 인도할 의무가 있다.

나) 이 사건 매매계약서에 망인의 자녀들 중 피고 B를 제외한 피고 C, M, E이 입회인 및 보증인 자격으로 서명한 사실은 앞서 본 바와 같지만, 그와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약이 망인의 자녀들 전원의 동의를 정지조건으로 하여 체결된 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 조건 불성취로 무효라는 피고들의 주장은 받아들이지 않는다.

2) 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

가) 갑 제9호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 소가 제기된 이후인 2021. 4. 28. 피고 D의 계좌로 이 사건 무허가 건물 등에 관한 매매대금으로 100만 원을 송금한 사실을 알 수 있다.

그러나 원고가 그 이전에 망인 또는 피고들에게 위 매매대금으로 400만 원을 지급하였다는 점에 관하여 갑 제3 내지 6호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 제8호증의 기재, 피고 D 본인 신문결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D이 망인의 사망 이후인 2018. 12. 7.경 원고로부터 400만 원을 지급받았으나, 위 400만 원은 이 사건 무허가 건물 등의 매매대금 명목으로 지급된 것이 아니라 이 사건 매매계약서 작성 또는 원고와 피고들이 공유하던 익산시 N 외 10필지의 매매와 관련하여 피고 B의 이의를 무마해달라는 취지에서 지급된 것으로 보인다. 따라서 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 500만 원이 전부 지급되었다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

나) 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행의 관계에 있는 경우 일방의 채무가 이행기에 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이며, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다. 따라서 동시이행 관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을

제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다47438 판결 등 참조).

원고가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 지급하지 않았음은 앞서 본 바와 같고, 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 피고들의 이 사건 2021. 4. 27.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다. 그러나 이 사건 매매계약에 따른 원고의 매매대금 지급의무와 피고들의 이 사건 무허가 건물 등과 이 사건 각 토지의 인도 의무는 동시이행 관계에 있으므로, 원고는 피고들로부터 이 사건 무허가 건물 등과 이 사건 각 토지의 인도를 받음과 동시에 위 매매대금을 지급할 의무가 있는 것이어서 피고들이 원고를 이행지체에 빠뜨리기 위해서는 언제든지 이 사건 무허가 건물 등과 이 사건 각 토지를 인도할 준비를 하고 그 뜻을 원고에게 통지하여야 한다. 그럼에도 피고들이 위와 같은 이행제공의 준비와 최고를 하였다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 매매계약이 피고들의 위와 같은 해제의 의사표시로 적법하게 해제되었다고 보기 어렵다.

이에 대하여 피고들은, 원고가 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 이 사건 소를 제기할 때까지 1년 6개월 동안 매매대금을 지급하지 않고, 피고들에게 이 사건 무허가 건물 등에 관하여 어떠한 요구도 하지 않았던 사정에 비추어 보면, 매매대금을 지급하지 아니할 의사를 명백하게 표시하였다는 취지로 주장하나, 위와 같은 사정만으로 원고가 이행거절의 의사를 명백하게 표시하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 소결론

따라서 이 사건 매매계약에 따라 피고들은 원고로부터 나머지 매매대금 400만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 토지와 그 지상의 이 사건 무허가 건물 등을 인도할 의무가 있다{공유부동산의 매수인이 매도인인 공유자들에 대하여 부담하는 매매대금 지급채무는 원칙적으로 공유지분별로 성립하는 가분채무이다(대법원 1995. 3. 28. 선고 94다59745 판결 등 참조)}. 그러나 이 사건 매매계약에 따라 미등기인 이 사건 무허가 건물 등에 관하여 피고들이 원고에 대하여 부담하는 소유권이전의무는 각자의 상속지분별로 이전등기를 하는 것이 아니라 처분 권한을 포함한 점유를 이전하는 방식으로 그 급부가 실현되고, 그에 따른 피고들의 이 사건 건물 등의 인도 의무는

성질상 불가분채무이므로, 쌍무계약의 반대급부로 원고가 피고들에 대하여 부담하는 매매대금 지급채무 역시 불가분이라고 보는 것이 타당하다}.

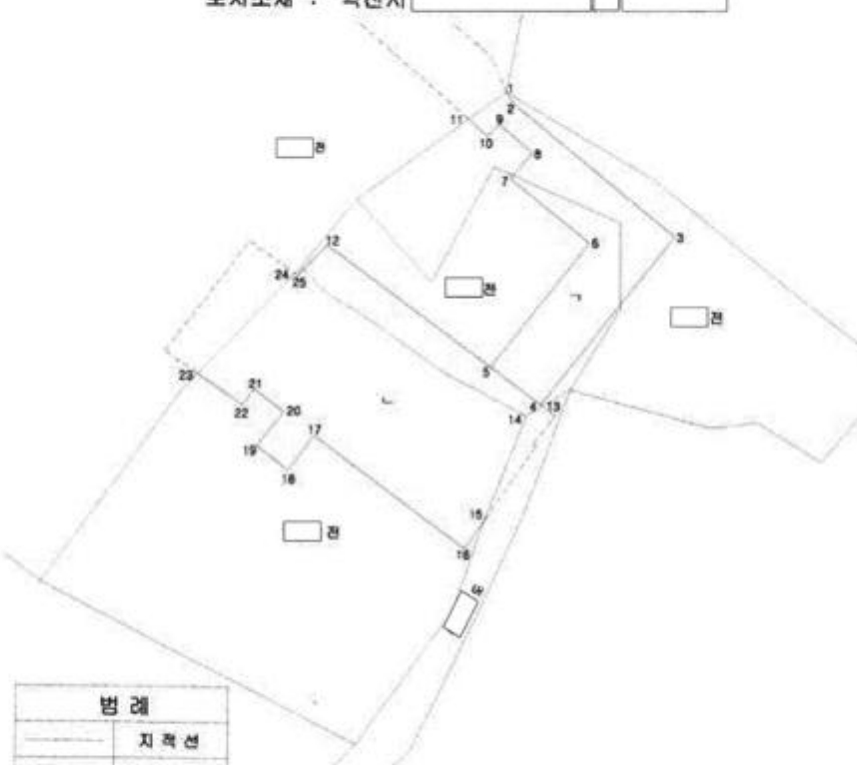
4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 주위적 청구와 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

참 고 도

토지소재 : 익산시



범 례	
	지 적 선
	건물외벽

토 지					
지 번	지 목	부 호	내 용	면적(㎡)	비 고
	전	→	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1	66	창고, 화장실, 축사
	전	↙	12, 5, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 12	151	주택

비 고	본 참고도는 측량에 사용할 수 없습니다.
-----	------------------------

