

청주지방법원 2016. 11. 24 선고 2016가단4044 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결 2016. 10. 27.

판결 선고 2016. 11. 24.

주 문

1. 피고들은 원고에게, 각 1/5 지분에 관하여,가. 별지 목록 2항 기재 건물을 철거하고,나. 별지 목록 1항 기재 대지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

갑 1호증 내지 3호증, 을 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ㉠ 원고는 2014. 8. 26. G종중(이하 '종중'이라 한다)으로부터 별지 목록 1항기재 부동산(이하 '이 사건 대지'라 한다)을 매수한 후 그 소유권이전등기를 경료한 사실, ㉡ 이 사건 대지의 지상에는 1995. 7. 20. 사용승인을 받은 별지 목록 2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있는데, 피고들이 2010. 7. 7. 이 사건건물에 관하여 2007. 2. 28. 상속을 원인으로 한 지분소유권이전등기를 경료함으로써 이 사건 건물을 각 1/5 지분씩 소유하고 있는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고들은 이 사건 대지의 소유자로서 그 방해배제를 구하는 원고에게 주문 제1항 기재 각 사항을 이행할 의무가 있다.

2. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 지상권 취득 주장

1) 피고들의 부(父)인 망 H이 1994년경 원고의 전 소유자인 종중으로부터 무상으로 사용승낙을 받아 견고한 이 사건 건물인 조적조 스라브지붕 단층주택을 건축함으로써 건물의 소유를 목적으로 한 지상권을 취득하였으므로 민법 제280조 제1항 제1호의 규정에 따라 1995. 7. 20.부터 30년이 되는 2025. 7. 19.까지는 이 사건 대지를 사용할 권한이 있다.

2) 살피건대, 물권인 지상권의 경우 ㉠ 계약과 같은 법률행위에 의하거나, ㉡ 상속, 판결, 경매, 공용징수, 취득시효 기타 법률의 규정에 의하거나, 『법정지상권이나 관습법상 법정지상권과 같이 일정한 경우에 지상권이 성립된 것으로 간주되는 제도 등에 의하여 이를 취득할 수 있는바, 이 사건의 경우 피고들 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 H이 종중으로부터 이 사건 건물의 건축을 위한 사용승낙을 받았다는 점을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 가사 위와 같은 사용승낙의 점이

인정된다고 하더라도 그 사실만으로는 H 또는 피고들이 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 지상권을 취득하였다고 인정하기 어렵고, 피고들 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 이를 인정하기에 부족하다. 따라서 피고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 건물등기 있는 임차권의 대항력 주장

1) H은 이 사건 건물을 신축하는 과정에서 종중의 전 대표자인 I로부터 토지사용승낙을 받았고, 이후 피고들이 종중으로부터 청주시 흥덕구 J 전 1094㎡, K 전 3752㎡와 함께 이 사건 대지도 임차하기로 하고 매년 고추 50근, 참깨 1말, 들깨 1말, 마늘10접을 그 임대료로 지급해 왔다. 이와 같이 피고들과 종중 사이에는 위 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약이 체결되었고, 원고의 소유권취득 이전에 이미 위 건물에 관하여 등기도 경료되었으므로, 민법 제622조에 따라 이 사건 대지의 소유자인원고에게 임대차관계를 주장할 수 있다.

2) 살피건대, 민법 제622조 제1항은 "건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다"라고 규정하고 있는바, 본조의 적용을 위하여는 우선 건물의 소유를 목적으로 하는 토지의 임대차가 적법하게 존재하여야 하므로, 토지임대차관계가 애당초 존재하지 않았거나, 존재하였다가도 종료되고 나면 그 후에는 지상건물을 등기하여도 제3자에게 임차권을 주장할 수 없다(대법원 1963. 2. 14. 선고 62다848 판결 등 참조). 그런데 이 사건의 경우 피고들 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 피고들과 종중 사이에 이 사건 건물의 소유를 위한 토지임대차계약이 적법하게 존재하였다는 점을 인정하기에 부족하므로, 피고들의 위 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 건물매수청구권, 유익비상환청구권 주장

1) 앞서 본 바와 같이 피고들은 원고에게 이 사건 건물에 관하여 지상권 또는 토지임차권을 주장할 수 있는데, 원고가 피고들과 사이에 그 갱신을 거절하거나 임대차계약의 해지를 주장할 경우 원고에 대하여 건물매수 및 유익비의 상환을 청구한다.

2) 살피건대, 건물매수청구권을 행사하기 위하여는 일단 적법한 지상권 또는 임차권자여야 하고, 유익비상환청구권을 행사하기 위하여도 적법한 임차권자여야 하는 것이 그 전제인바, 피고들이 이 사건 건물과 관련하여 적법한 지상권자 또는 임차권자라고 인정하기 부족하다는 점은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고들의 위 주장도 나머지점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 모두 인용하기 로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남동희

별지

부동산의 표시

1. 청주시 흥덕구 L 대 223.1㎡
2. 위 지상
조적조 스라브지붕 단층주택
84.08㎡ - 끝 -