청주지방법원 2023. 8. 24 선고 2022가단67848 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 현 담당변호사 신수현

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 임두현

변 론 종 결 2023. 7. 20.

판 결 선 고 2023. 8. 24.

주 문

1. 피고들은 원고에게,

가. 충북 음성군 F 대 372㎡ 지상 적벽돌조슬라브지붕 2층 주택 57.15㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.

나. 18,414,000원 및 2023. 6. 27.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 539,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

갑 제1, 2, 3, 5, 8호증의 각 기재 또는 영상, 감정인 G에 대한 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2020. 10. 27. 강제경매절차(청주지방법원 충주지원 H)에서 충북 음성군 F 대 372㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유권을 취득한 사실, 이 사건 토지 위에 적벽돌조슬라브지붕 2층 주택 57.15㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)가 존재하고 있었던 사실, 이 사건 주택은 I(J의 오기로 보인다) 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있고, J(이하 '망인'이라 한다)가 2006. 3. 10. 사망하여 피고들이 망인의 재산을 상속한 사실, 이 사건 토지 가장자리로 철제 펜스와 출입문이 둘러쳐 있는 사실, 2020. 10. 27.경부터 2023. 6. 26.까지 사이의 이 사건 토지의 임료액이 18,414,000원 상당이고, 2023. 6.경의 임료액이 월 539,400원 상당인 사실이 인정된다. 이에 의하면 피고들은 이 사건 주택과 철제 펜스 등 구조물을 소유함으로서 이 사건 토지를 점유 · 사용하고 있고, 토지소유자인 원고에게 위 임료액 상당의 손해를 가하고 같은 금액 상당의 이득을 얻고 있다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 원고에게 이 사건 주택을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 부당이득반환으로 18,414,000원과 2023. 6. 27.부터 위 토지의 인도 완료일까지 매월 539,400원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2. 피고들의 항변에 대한 판단

가. 피고들은, '망인이 다른 토지공유자들 전체의 동의를 얻어 이 사건 건물을 신축하였고, 그러한 상황에서 이 사건 토지의 지분 전체 소유권이 2017. 11. 27. 제3자에게 이전되었는바, 이로써 이

사건 건물에 관하여 관습법상 법정지상권이 성립되었으므로 원고의 청구에 응할 이유가 없다.'고 주장한다.

나. 그러나 아래와 같은 이유에서 관습법상 법정지상권이 성립되었다고 볼 수 없으므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

1) 갑 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지의 지분 전체가 2017. 11. 27. K지역주택조합(변경 전 L지역주택조합)에 이전될 당시 이 사건 건물은 피고들의 공유였고, 피고들은 이 사건 토지의 지분 일부를 보유하고 있었다.

2) 대법원은 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 관습법상의 법정지상권의 성립을 부정하고 있고(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038,73045 판결 등 참조), 이 사안도 위와 같은 법리가 적용될 수 있다.

3) 관습법상 법정지상권이 토지와 건물을 각각 독립된 부동산으로 취급하는 우리 법제에서 동일인 소유이던 토지와 그 지상 건물 중 하나가 다른 사람에게 귀속되고 그 당사자 사이에 대지의 사용관계에 관하여 아무런 합의가 없을 때 건물 소유자가 대지에 아무런 권리가 없다는 이유로 건물을 철거하도록 한다면 사회경제상의 불이익이 많으므로 이러한 불이익을 제거하기 위하여 건물 소유자에게 그 대지를 적법하게 이용할 수 있도록 함으로써 건물이 철거되는 것을 막기 위하여 인정된 제도이다. 이러한 제도의 취지를 고려할 때, 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 인정함에 있어서는, 당사자들의 추정적 의사에 부합하는지, 제3자의 입장에서 토지와 건물의 소유자가 일치한다고 파악할 수 있는지, 어느 일방에게 지나친 손해를 강요하게 되는지 등을 고려할 필요가 있다.

이 사안의 경우, 건물 소유자가 아닌 토지공유자가 건축을 허락할 당시 추후 관습법상 법정지상권의 성립을 용인하였다고 보기는 어려운 점, 건물 소유자가 아닌 토지공유자의 지분에 관해서는 지분의 이전 당시 건물과 토지의 소유자가 일치하였다고 보기 어려운 점, 건물소유자인 토지 공유자와 건축을 허락한 공유자가 함께 지분을 모두 처분하는 경우 건물의 사용에 관한 권리도 포기하는 의사가 포함되어 있다고 볼 수 있는 점(이 사건 토지의 소유권을 취득한 K지역주택조합은 사업추진을 위해 사업구역 내에 있는 이 사건 토지의 소유권을 확보한 것으로 보이는바, 법정지상권의 성립은 매도인측이나 매수인측 모두 예상하거나 전제하지 않았던 것으로 보인다) 등을 고려할 때, 관습법상

법정지상권의 성립을 인정할 필요성이 있다고 보기 어렵다.

4) 피고들이 주장의 근거로 들고 있는 대법원 2022. 7. 21. 선고 2017다236749 전원합의체 판결은, 지상 건물의 공유자인 토지의 단독 소유자가 토지의 소유권을 이전한 사안에서 건물공유자들의 법정지상권의 취득을 인정한 것으로, 이 사건과는 사안을 달리한다. 위 판결 사안의 경우 건물공유자가 토지 소유자의 일방적인 처분으로 인해 건물에 대한 공유자로서의 권리를 상실하게 되는바, 관습법상 법정지상권의 인정을 통해 토지소유자가 아닌 건물의 공유자를 보호할 필요성이 있고, 제3자로서도 토지와 건물의 소유자가 일치한다고 파악할 수 있어 불측의 손해가 발생할 가능성이 작다는 점에서 구별된다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권노을