

춘천지방법원 강릉지원 2020. 11. 18 선고 2019가단4607 판결 [건물등철거 및 토지인도]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2021. 12. 21 선고 2020나33343 판결

춘천지방법원 강릉지원 2020. 11. 18 선고 2019가단4607 판결

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 안성일

변 론 종 결 2020. 10. 21.

판 결 선 고 2020. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 강릉시 C 임야 223㎡ 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 목조기와지붕 단층주택 39.95㎡를 철거하고 그 부분 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 이 사건 토지 소유권 취득

원고는 강릉시 C 임야 223㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2002. 6. 14.자 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

나. 이 사건 건물의 권리관계

1) 원고가 이 사건 토지를 취득할 당시 그 위에는 별지 도면과 같은 목조기와지붕 단층주택 39.95㎡(이하, ‘이 사건 건물’이라고 한다)가 미등기인 상태로 존재하였다.

2) 원고는 2002. 7.경 이 사건 건물의 점유자인 D을 상대로 춘천지방법원 강릉지원 2002머575호로 이 사건 토지의 인도 및 토지 임료 상당 부당이득금의 지급을 구하는 조정신청을 하였다. 위 조정신청사건에서 D은 이 사건 건물 소유자의 자녀인 E으로부터 1998. 1.경 이 사건 건물을 전세금 15,000,000원에 임차하여 이를 점유하고 있기 때문에 전세금을 반환받기 전에는 이 사건 건물을 인도할 수 없다는 취지로 다투다가 2002. 9. 9. “D은 이 사건 건물에서 퇴거한다”는 내용으로 조정이 성립되었다.

3) 한편 이 사건 건물에 관한 건축물대장에는 F가 소유자로 등록(건축물대장의 소유자란에 최초 “G”으로 기재되어 있다가 E의 신청에 의해 2016. 1. 22. “F”로 성명 경정됨)되어 있었는데, F가 1993. 11. 26. 사망함에 따라 이 사건 건물을 E이 상속받았으며, 2016. 3. 14. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고와 E 사이의 분쟁

1) 원고는 위 D과의 조정신청사건에서 조정결정을 통하여 2007. 1.경 이 사건 건물을 인도받아 보수를 마친 후 제3자에게 임대하였는데, E이 2015년경 갑자기 찾아와 이 사건 건물이 자신의 소유라고 주장하며 소유권보존등기까지 마쳤으나, 이 사건 건물은 원고가 새로 보수를 마친 것이고, 이 사건 건물에 관한 건축물대장도 그 소유자가 E의 부친 F가 아닌 G으로 등록되어 있었으며, E이 자신의 부친 소유라고 주장하는 건물은 이 사건 토지 위에 있다가 이미 60년 전에 붕괴되어 멸실된 것으로 이 사건 건물과는 별개의 건물이므로, 이 사건 건물에 대한 E의 소유권보존등기는 무효라고 주장하며, 서울북부지방법원 2016가단18729호로 E을 상대로 위 소유권보존등기의 말소등기절차 이행을 구하는 소를 제기하였다.

2) 이에 대하여 위 법원은 2017. 2. 9. 이 사건 건물이 원고의 소유라거나 그 밖에 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기의 말소를 청구할 수 있는 권원 자체가 인정되지 않는다면 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다

3) 원고가 항소하였으나, 항소심에서도 원고의 주장은 받아들여지지 않아 그대로 확정되었다.

라. 피고의 이 사건 건물 소유권 취득

한편 피고는 원래 2007년경 원고로부터 이 사건 주택을 임차하여 거주하던 사람으로서(다만 피고는 2016년경부터는 원고가 아닌 E에게 차임을 지급하였다고 한다), E으로부터 2018. 11. 26. 이 사건 건물을 500만 원에 매수하여 같은 해 11. 28. 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 피고에 대하여 방해배제 및 반환을 청구할

수 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지 중 그 건물이 점유하고 있는 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고에게 토지사용권이 존재한다는 주장

피고는, 원고가 이 사건 토지를 경매로 취득할 당시 이미 이 사건 건물의 존재와 이 사건 건물이 임차 목적의 대상물임을 안 상태에서, 즉 이러한 토지의 하자를 승계취득하였으며, 피고도 이 사건 건물을 E으로부터 매입하기 전에 전화로 토지 소유자인 원고에게 문제가 없겠는지 의견을 물었고, 이에 원고가 별문제 없으니 매입을 하라고 승낙을 하였기에 매입한 것인바, 피고는 E의 토지 임차권을 승계하였고, 원고와 피고 사이에도 묵시적인 임대차계약이 성립된 것이라고 주장한다.

살피건대, 이 사건 건물이 원래부터 이 사건 토지에 관한 임차권에 기하여 건축되었다는 점을 인정할 증거가 없고, 설령 과거에 임차권이 있었다고 하더라도 이를 가지고 새로 토지소유권을 취득한 원고에게 대항할 수 있다고 볼 사정도 보이지 않는다. 나아가 을 제3호증의 기재만으로는 원고가 피고에게 이 사건 건물 매입을 승낙하였다거나 그로 인해 이 사건 토지에 관한 묵시적 임대차계약이 성립하였다고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 지상물매수청구권 행사

피고는 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사하겠다는 주장도 한다. 그러나 이는 원고와 피고 사이에 앞서 본바와 같이 이 사건 토지에 관한 묵시적 임대차계약이 성립하였음을 전제로 하는 것인바, 그러한 임대차계약의 성립 사실을 인정할 증거가 없는 이상 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이우희

<별지도면>

건축물현황도

고유 번호					장 번호	3-
대지위치		지 번		필칭 및 연호		복사사항



상한배역
 $\therefore 8.80 \times 4.90 = 39.814m^2$

도면의 종류	평면도	축척	1:100	도면작성자	작성일자	날짜
--------	-----	----	-------	-------	------	----

1. 평면도가 여러장인 경우에는 별도의 장으로 작성하여 관리할 수 있습니다.
2. 출판료제부가 있는 경우에는 폐지도를 작성하지 않습니다.

2017. 11. 13