

수원지방법원 2016. 10. 7 선고 2015나30814 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

수원지방법원 2016. 10. 7 선고 2015나30814 판결

수원지방법원 성남지원 2015. 7. 22 선고 2014가단33979 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2016. 8. 26.

판결 선고 2016. 10. 7.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2015. 7. 22. 선고 2014가단33979 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 11, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 지상 건물 158m²(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 철거하고, 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 인도하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. G은 이 사건 각 토지에 관하여 1998. 4. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 피고는 이 사건 각 토지를 비롯하여 인근 7,447m² 토지 지상에 전원주택 15개 동의 신축공사를 진행하여 전원주택을 신축하였는데, 미등기 건물인 이 사건 건물도 위 공사에 의하여 신축되었고, 별지 목록 제1항 기재 토지는 이 사건 건물의 부지로, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지는 이 사건 건물의 출입도로 사용되었다.

다. 피고는 공사대금에 대한 대물변제로 위 전원주택 중 일부 건물의 소유권을 이전받기로 하였다.

라. 2005. 4. 19. 수원지방법원 성남지원 2004가합5996 사건에서, G으로 하여금 피고에게 별지 목록 제1항 기재 토지와 이 사건 건물에 관하여 2005. 4. 19.자 대물변제 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 내용의 조정이 성립되었고, 피고는 그 무렵 미등기 건물인 이 사건 건물을 양수하였다.

마. 그런데 원고는 2008. 1. 4. 여전히 G 명의로 소유권이전등기가 경료되어 있는 별지 목록 제1항 기재 토지를 비롯하여 이 사건 각 토지를 임의경매에서 낙찰받아 소유권을 취득하였다.

바. 원고가 피고를 상대로 이 사건 각 토지의 사용료의 지급을 청구한 의정부지방법원 남양주시법원

2009가소41159 사건에서, 2009. 12. 24. 피고로 하여금 '원고에게 2008. 1. 5.부터 피고가 원고 소유인 이 사건 각 토지를 이 사건 건물의 부지와 출입로로 사용하는 동안 월 415,870원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결이 선고되었고, 피고가 의정부지방법원 2010나2771호로 항소하였으나 항소기각 판결이 선고되었는데, 다만 '이 사건 건물의 부지와 출입로로 사용하는 동안' 부분이 '피고의 이 사건 각 토지에 대한 점유 종료일 또는 원고의 이 사건 각 토지에 대한 소유권 상실일까지'로 경정되었고, 그 판결은 확정되었다.

사. 피고가 위 판결에 기한 사용료를 일부만 지급하자, 원고는 피고를 상대로 수원지방법원 성남지원 2012가단1398호로 이 사건 건물 철거 및 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고, 그 사건에서 2012. 4. 18. 피고로 하여금 '원고에게 의정부지방법원 남양주시법원 2009가소41159 판결에 따라 2012. 4. 4.까지 발생한 사용료 9,000,000원을 2012. 6. 15.까지 지급한다. 만약 그 지급을 지체하면 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다. 피고는 의정부지방법원 남양주시법원 2009가소41159 판결에 따라 2012. 4. 5.이후 발생하는 월 415,870원의 사용료를 매월 말일에 지급하기로 한다. 원고는 나머지 청구를 포기한다'는 내용의 조정이 성립되었다.

아. 피고는 이 사건 각 토지의 사용료로 2013. 2. 20. 12,000,000원 만을 지급하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심 감정인 C의 측량감정결과, 제1심에서의 대한지적공사 경기도본부 광주시지사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

살피건대 앞서 인정한 사실에 의하면, 미등기 건물인 이 사건 건물의 처분권을 취득함으로써 이 사건 각 토지를 점유, 사용하고 있는 피고는, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물 중 별지 목록 제1항 기재 토지 위에 건축된 부분을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 과거 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 각 토지의 인도를 구한 사건에서,

피고로부터 사용료를 지급받도록 하는 내용의 조정이 성립되었는데, 그와 같이 정해진 사용료를 연체하였다는 점만으로 이 사건 건물을 철거할 수는 없고, 이 사건 건물은 원고 소유인 별지 목록 제1항 기재 토지 외에 피고 소유 토지도 부지로 사용하고 있으며, 이 사건 건물의 건축비로 1억 8,600만 원이 소요되었으므로 철거하는 것은 경제적으로 낭비이므로, 결국 원고의 청구는 권리남용에 해당한다고 주장한다.

살피건대 앞서 거시한 증거에 갑 제5 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실에 의하면, 원고의 이 사건 건물 철거 청구가 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고, 을 제2 내지 8호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하므로, 피고의 주장은 이유 없다.

① 의정부지방법원 남양주시법원 2009가소41159 사건과, 수원지방법원 성남지원 2012가단1398 사건에서 피고로 하여금 원고에게 이 사건 각 토지의 사용료를 지급하라는 내용의 판결과 조정이 성립하기는 하였으나, 미등기 건물의 양수인인 원고로서는 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 그러한 건물의 취득자에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 인정되지 않는 것이 원칙적인 모습이다(대법원 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결 참조).

② 설사 피고가 이 사건 건물을 위한 관습상 법정지상권을 G을 대위하여 주장할 수 있는 권리를 취득하였다는 주장이 포함되어 있는 것으로 선행하더라도, 피고는 2013. 2. 20. 12,000,000원 만을 지급하였을 뿐, 원고와 피고 사이에 성립한 조정에 따라 결정된 사용료의 지급의무를 이행하지 않았는데, 위 12,000,000원은 2012. 4. 4.까지의 사용료 9,000,000원에 대한 2012. 6. 16.부터 2013. 2. 20.까지의 지연손해금 986,301원(= 9,000,000원 × 20% × 200/365일, 이하 원단위 미만은 버린다), 2012. 4. 4.까지의 사용료 9,000,000원에 총당되고 2,013,699원(= 12,000,000원 - 986,301원 - 9,000,000원)이 남게 된다. 그런데 위 2,013,699원은 2012. 4. 5.부터 2012. 9. 4.까지의 사용료에 미치지 못하므로, 피고는 조정이 성립된 이후 이 사건 소제기일인 2014. 10. 24. 기준으로 2년 분의 사용료를 연체하였다.

원고가 이 사건 소장에서 그와 같은 피고의 사용료 미지급을 들어 이 사건 건물의 철거와 이 사건 각

토지의 인도를 구한다는 의사를 표시하였는바, 원고의 위와 같은 의사표시는 민법 제287조에 따른 법정지상권의 소멸청구로 볼 수 있고, 이 사건 소장이 2014. 11. 13. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 이로써 피고가 대위하여 주장할 수 있는 관습상 법정지상권은 그 무렵 소멸하였다.

③ 피고는, 별지 목록 제1항 기재 토지에 면한 광주시 H 토지와 I 토지가 피고 소유의 토지들인데, 이 사건 건물은 위 각 토지를 부지로 사용하고 있으므로 철거되어서는 안된다고 주장한다. 그러나 H 토지는 피고 소유가 아닌 것으로 밝혀졌고, I 토지는 피고가 J와의 2005. 4. 19.자 대물변제약정에 의하여 소유권을 이전받기로 하였으나 소유권이전등기를 경료하지 못하여 피고 소유라고 볼 수 없다.

④ 원고와 피고 사이에는 2009. 12. 24. 이 사건 각 토지의 사용료 지급의무를 명한 판결이 선고되었고, 그 후 피고가 사용료 지급의무를 이행하지 않아 2012. 4. 18. 재차 사용료 지급의무에 관한 조정이 성립되었음에도 불구하고, 피고가 또다시 사용료 지급의무를 이행하지 않아 이 사건 건물의 철거를 구하는 이 사건 소가 제기되었는바, 이 사건 건물의 존립의 위태롭게 한 데에는 피고의 귀책사유가 크다고 보여진다.

⑤ 피고는 2009.경부터 사용료를 수개월 씩 연체하였고, 당시 변론 종결일을 기준으로 하면 약 4년분의 사용료를 연체하고 있다.

⑥ 이 사건 건물의 건축 비용이 1억 8,600만 원이라고 하더라도, 피고는 2005.경 이 사건 건물을 신축한 후 10년이 넘는 기간동안 건물의 효용을 누려온 반면, 원고는 2008. 1. 4. 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 이래 8년이 넘는 기간동안 피고의 토지 사용을 용인하였음에도 피고로부터 약 28개월 분에 해당하는 사용료(피고가 지급한 12,000,000원/월 415,870원)만을 지급받았으므로, 이 사건 건물 철거로 인해 토지 소유자인 원고가 얻는 이익보다 이 사건 건물 소유자인 피고가 입는 손해가 현저히 크다고 볼 수는 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최용호

판사손성희

판사박상권

별지