

의정부지방법원 2012. 10. 12 선고 2012나4160 판결 [건물철거및토지인도등] [미간행]

재판경과

대법원 2014. 8. 28 선고 2012다102384 판결

의정부지방법원 2012. 10. 12 선고 2012나4160 판결

전 문

【원고, 피항소인】 원고

【피고, 항소인】 피고 1 외 1인

(소송대리인 법무법인 신촌 담당변호사 송재원)

【제1심판결】 의정부지방법원 고양지원 2012. 2. 17. 선고 2011가단39758 판결

【변론종결】 2012. 8. 31.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 피고 1은 고양시 일산동구 (주소 생략) 대 257㎡ 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 1층 87.74㎡ 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 2층 32.8㎡(이하 위 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다)에서 각 퇴거하고, 피고 2는 위 (가), (나) 부분을 철거하고 위 각 대지 부분을 인도하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 피고 2는 2000. 9. 18. 고양시 일산동구 (주소 생략) 대 257㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 2000. 8. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 2006. 11. 24. 소외인의 신청으로 개시된 이 사건 토지에 관한 임의경매절차(의정부지방법원 고양지원 2006타경27990호)에서 원고가 이 사건 토지를 경락받아 2008. 2. 1. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 위 임의경매개시결정 당시 이 사건 토지에는 피고 2가 건축중이던 철근콘크리트조 2층 구조물이 그 주벽 및 기둥 등 골조만이 완성된 상태로 존재하고 있었고 원고가 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득한 이후 피고 2는 위 미완성 건물에 대한 건축을 마쳤다.

다. 현재 이 사건 토지상에는 철근콘크리트조 슬라브지붕의 2층 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고

한다)이 존재하고 있는데, 그 중 1층 부분은 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 87.74㎡이고 2층 부분은 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32.8㎡[이하 위 (가), (나) 부분을 합하여 ‘이 사건 건물’이라 한다]이다.

라. 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 후, 이 사건 건물의 소유자인 피고 2와 그 점유자인 피고 1을 상대로 의정부지방법원 2008가단12890호로 이 사건 건물의 철거 및 대지인도, 퇴거를 청구하는 소를 제기하였으나, 위 소송 도중인 2008. 12. 4. 원고와 피고들 사이에 피고 2가 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였음을 전제로 피고 2가 원고에게 치료 월 30만 원을 2008. 12.부터 피고 2의 이 사건 건물에 관한 소유권 상실 시까지 매달 말일에 원고 명의의 은행계좌로 송금하고 원고는 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 포기하는 내용의 재판상 화해가 성립하였다.

마. 위 화해 성립 이후 피고 2는 원고에게 2010. 11. 26. 90만 원, 2011. 2. 25. 30만 원, 2011. 3. 29. 30만 원, 2011. 4. 26. 30만 원, 2011. 5. 29. 30만 원, 2011. 6. 28. 30만 원, 2011. 7. 28. 30만 원, 2011. 8. 29. 30만 원의 치료를 각 지급하였으나, 2011. 9.분 치료지급일인 2011. 9. 26. 위 약정 치료의 지급을 지체하였다.

바. 이에 원고는 2011. 10. 12. 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기하면서 피고 2가 2년 이상의 치료를 지급하지 않아 피고 2의 위 법정지상권이 소멸되었음을 통고하는 내용의 소장 제출하였고, 이 사건 소장 부분은 2011. 10. 24. 피고들에게 송달되었다.

사. 한편 피고 2는 2011. 10. 2. 원고에게 2011. 9.분 치료 30만 원을 지급하였고, 그 후 당심 변론종결일에 가까운 2012. 8. 29.까지 원고에게 매월 30만 원의 치료를 지급하였다.

아. 현재 이 사건 건물은 피고 1이 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증, 을 1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고들의 2년 이상 지료 연체를 이유로 이 사건 소장부분의 송달로써 지상권 소멸청구권을 행사하였으므로, 피고 2의 이 사건 토지에 관한 법정지상권은 소멸하였다. 따라서 피고 2는 이 사건 각 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 하고, 피고 1은 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 판단

민법 제287조는 “지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다”고 규정하고 있는바, 위 지상권 소멸청구권은 그 문언의 의미 및 소멸청구로 인한 물권변동의 효력이 민법 제186조에 따라登記하지 않으면 발생한다고 보기 어려운 점에 비추어 채권적 청구권으로 보아야 하고, 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제1호에서는 계약갱신을 거절할 수 있는 사유로 ‘임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’라고 규정하고 있어 ‘차임을 연체한 사실’ 자체로 갱신거절을 허용하고 있으나, 민법 제287조는 ‘2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때’라고만 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 민법 제287조에서 정한 ‘2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때’라는 부분의 의미는 단순히 ‘2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 사실이 있는 경우’를 의미하는 것이 아니라 지상권 소멸청구권 행사 당시에도 2년 이상의 지료 연체 상태가 유지되어야 함을 의미하고, 따라서 지상권 소멸청구권 행사 이전에 지료 연체 상태가 해소된 경우에는 이를 행사할 수 없다고 보아야 한다.

이러한 법리에 비추어 원고의 주장에 관하여 살피건대, 갑 3호증의 기재만으로는 원고의 지상권 소멸청구의 의사표시가 피고 2에게 도달한 2011. 10. 24. 당시 피고 2가 2년분 이상의 지료를 연체하였다는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 갑 3호증, 을 1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고 2는 2011. 9. 26. 당시 2011. 9.분 지료를 지급하지 아니하여 2년분(24개월)의 지료연체 상태가1) 발생하였으나, 2011. 10. 2. 위 2011. 9.분 지료를 지급하여

2년분 이상의 치료연체상태가 해소되었고, 그 이후 당심 변론종결일에 가까운 2012. 8.분까지의 치료를 모두 지급한 사실만이 인정될 뿐이다.

따라서 원고의 지상권 소멸청구권 행사는 효력이 없고, 결국 이를 전제로 한 원고의 피고들에 대한 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이재희(재판장) 황성욱 김진영

[별지 생략]

1)앞서 본 바와 같이 피고 2는 2011. 8.까지 원고에게 치료로 300만 원(= 2010. 11. 26. 90만 원 + 2011. 2. 25. 30만 원 + 2011. 3. 29. 30만 원 + 2011. 4. 26. 30만 원 + 2011. 5. 29. 30만 원 + 2011. 6. 28. 30만 원 + 2011. 7. 28. 30만 원 + 2011. 8. 29. 30만 원)을 지급하였는바, 위 각 지급분은 위 재판상 화해에서 정한 치료지급시점인 2008. 12.분부터 2009. 9.분까지 10개월분의 치료 300만 원(= 월 30만 원 × 10개월)에 순차로 충당되어 결국 2011. 9. 26. 당시 피고 2는 2009. 10.부터 2011. 9.까지 24개월분의 치료를 연체한 상태에 있었다.