

대전지방법원 서산지원 2018. 5. 15 선고 2017가단3354 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2018. 4. 3.

판결 선고 2018. 5. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 당진시 C 대 371㎡ 중 별지 도면(스캔) 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 창고 168㎡를 철거하고, 같은 부분 토지를 인도하며, 3,998,507원과 2017. 7. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 83,388원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 1항의 철거, 인도 부분 및 피고는 원고에게 4,553,986원과 2017. 10. 1.부터 위토지의 인도 완료일까지 매년 2,154,661원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당진시 C 대 371㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관해,

1) 피고는 1974. 12. 14. 같은 달 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 2) 피고의 넷째 동생인 D은 2005. 6. 22. 같은 달 16. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고의 셋째 동생인 E의 처제인 F은 2005. 7. 1. 같은 해 6. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 원고는 2015. 7. 9. 같은 달 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 나. 피고는 이 사건 토지 지상에 미등기건물인 주문 1항 기재 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)를 소유하고 있다.

[인정 근거] 갑 제1호증, 갑 제12호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고는 원고 소유인 이 사건 토지 지상에 이 사건 창고를 소유하고 있다. 피고는 원고에게 이 사건 창고를 철거하고, 이 사건 토지 중 이 사건 창고가 차지하는 부분(이하 '이 사건 창고 부지'라 한다)을 인도하며, 부당이득으로 이 사건 토지 전체에 대한 차임 상당액을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 창고는 피고가 아니라 G이 신축한 것으로 경매 당시 토지와 건물의 소유자가 다르므로 관습법상 법정지상권이 성립할 여지가 없다. 설령 그렇지 않더라도 이 사건 토지의 소유권 변동은 친인척 사이의 변동일 뿐이어서 건물 소유자의 권리를 토지 소유자가 방해하거나 제재할 이유가 없으므로 토지사용권 확보를 위한 관습법상 법정지상권이 발생하지 않는다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 1976. 2.경 피고의 소유였던 이 사건 토지 위에 이 사건 창고를 건축했는데, 그 후 이 사건 토지가 경매로 매각되었다. 피고는 이 사건 창고의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 가지므로 원고의 청구에 응할 의무가 없다.

2) 설령 법정지상권이 인정되지 않는다고 하더라도 이 사건 토지 전체에 대한 차임상당액 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 앞서 본 인정 사실을 종합하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 창고의 소유자인 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 창고를 철거하고, 이 사건 창고 부지를 인도하며, 부당이득으로 사용 토지에 대한 차임 상당액을 지급할 의무가 있다.

나. 관습법상 법정지상권의 성립 여부

1) 토지와 그 지상의 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 토지 또는 건물이 매매나 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에는 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득한다.

2) 피고는 1976. 2.경 직접 이 사건 창고를 건축해 이 사건 토지의 경락 당시 이 사건 토지와 창고가 모두 피고의 소유였다고 주장한다.

그러나 2001년부터 2016년까지 피고의 동생인 G에게 이 사건 창고의 재산세가 부과된 점(갑 제6호증의 2, 을 제8호증의 2), 피고가 이 사건 창고의 재산세를 부담한 자료는 2014. 7.경 이후의 것뿐이고(을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 1에서 4), 피고는 2017. 6.경에서야 재산세 납세의무 변동신고를 마친 점(갑 제6호증의 3, 을 제8호증의 1), 이 사건 토지 매매를 중개한 증인 H이 피고의 넷째 동생인 D에게서 피고의 아버지가 이 사건 창고를 가마공장으로 지었다는 말을 들은 점(증인 H의 증언) 등을 고려하면, 을 제7호증의 1에서 3의 각 기재는 믿기 어렵고, 갑 제6호증, 을 제2에서 6호증(각가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고가 1976. 2.경 이 사건 창고를 직접 건축했다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이처럼 피고가 이 사건 창고를 직접 건축해 소유권을 취득했다고 인정하기 어렵고, 달리 이 사건 토지의 경락 당시 이 사건 토지와 창고의

소유자가 같았다고 인정할 근거가 없으므로, 이 사건 창고의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 가진다는 피고의 주장은 이유 없다.

다. 부당이득의 범위

피고는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 무렵부터 2017. 6.경까지 이 사건토지 중 이 사건 창고 부지를 제외한 부분에서 마늘이나 양파 농사를 지었다고 자인한 다. 그러나 그 이후에 피고가 이 사건 창고 부지를 넘어 이 사건 토지 전체를 점유, 사용했다는 점에 관하여는 갑 제9에서 11호증의 각 영상만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

감정인 1의 감정결과에 따르면, 2015. 7. 10.부터 2017. 6. 30.까지의 이 사건 토지전체에 대한 차임 상당액은 3,998,507원이고, 2017. 7. 1.부터의 이 사건 창고 부지의 차임 상당액은 83,388원1)으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 3,998,507원과 2017. 7. 1.부터 이 사건 창고부지를 인도하는 날까지 월 83,388원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 해 주문과 같이 판결한다.

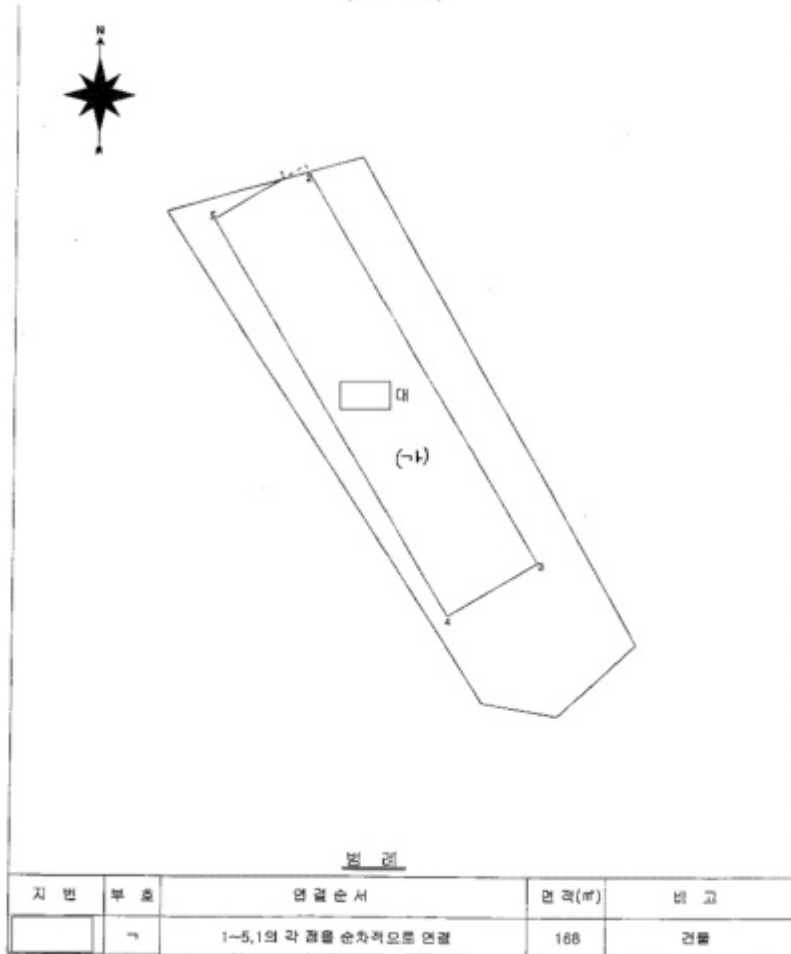
판사 정왕현

별지)

부동산 목록

1. 충남 당진시 대 371㎡
위 지상 시멘트블록조 합석지붕 창고 168㎡

(도면)



1) 감정인은 2017. 1. 이후의 이 사건 창고 부지의 차임을, 한 달이 31일인 경우는 월 84,755원, 30일인 경우는 월 82,021원으로 감정했다. 83,388원은 위 두 금액을 평균한 것이다.