

부산지방법원 동부지원 2020. 2. 13 선고 2019가단213513 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

부산지방법원 2020. 12. 23 선고 2020나46516 판결

부산지방법원 동부지원 2020. 2. 13 선고 2019가단213513 판결

전문

원고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 정인 담당변호사 강현안, 김샘이

피고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

소송대리인 I

8. J

9. K

10. L

변론 종결 2020. 1. 16.

판결 선고 2020. 2. 13.

주 문

1. 원고에게 '부산 남구 M 임야 31636㎡' 중,

가. 피고 B은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 3, 4, 62, 63, 64, 65, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 55㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

나. 피고 C는 별지 감정도 (2) 표시 32, 33, 34, 35, 36, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 90㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

다. 피고 D은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 2, 3, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 42, 41, 40, 39, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 95㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

라. 피고 E은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 42, 59, 60, 61, 44, 43, 42의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 138㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

마. 피고 F은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 37, 52, 51, 50, 49, 48, 35, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 113㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

바. 피고 H은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 35, 48, 77, 78, 79, 34, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅇ' 부분 100㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

사. 피고 K는 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 83, 84, 85, 86, 87, 83의 각 점을 차례로 연결한 선내 '츠' 부분 120㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을,

아. 피고 L은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 80, 81, 82, 83, 87, 88, 89, 90, 80의 각 점을 차례로 연결한 선내 ' ' 부분 122㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을, 각 철거하고 각 그 부분 토지를 인도하라.

2. 원고에게 '부산 남구 M 임야 31636㎡' 중,

가. 피고 G은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 44, 61, 70, 71, 72, 73, 47, 46, 45, 44의 각

점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 101㎡ 내에 건축된 스테이지붕 단층건물을,
나. 피고 J은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 48, 47, 73, 72, 74, 75, 76, 77, 48의 각 점을
차례로 연결한 선내 'ㅈ' 부분 105㎡ 내에 건축된 스테이지붕 단층건물을, 각 인도하라.

3. 원고의 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 10분의 1은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항(다만, 피고 G, J에 대하여는 인도 외에 '철거'도 함께 구한다) 및 피고들은 원고에게 각
170만 원씩을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지('부산 남구 M 임야 31636㎡')는 1957년경 N에게 소유권이전등기가, 2012. 7.경
주식회사 O에게 소유권이전등기가, 2013. 8.경 P에게 소유권이전등기가, 2016년 Q 주식회사에
소유권이전등기가 각 마쳐졌다가, 2018. 7. 6. 경매를 통하여 원고에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 한편, 피고들은 다음과 같이 이 사건 토지 지상에 있는 각 미등기 무허가 건물을 매수하여
거주하고 있다(이하 '이 사건 각 점유 부분' 또는 '점유 부분의 지상 건물'이라고 통칭한다).

- 1) 피고 B은 1988년경 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 3, 4, 62, 63, 64, 65, 58, 57, 56,
55, 54, 53, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 '디' 부분 55㎡ 내에 건축된 스테이지붕 단층건물을
직접 건축하여 거주하고 있음을 인정하고 있다.

- 2) 피고 C는 2012. 7. 12. R으로부터 별지 감정도 (2) 표시 32, 33, 34, 35, 36, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 90㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다(을 1호증의 1).1)
- 3) 피고 D은 2004. 7. 10.경 S으로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 2, 3, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 42, 41, 40, 39, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 95㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다(을 2호증의 1).2)
- 4) 피고 E은 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 42, 59, 60, 61, 44, 43, 42의 각 점을 차례로 연결한 선내 '□' 부분 138㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 소유 및 점유하고 있음을 인정하고 있다(2019. 7. 26.자 답변서).
- 5) 피고 F은 2003. 2. 17.경 U로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 37, 52, 51, 50, 49, 48, 35, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 113㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다(을 3호증의 1).
- 6) 피고 G의 아버지 V는 1999년경 W로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 44, 61, 70, 71, 72, 73, 47, 46, 45, 44의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 101㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하였고(을 4호증의 1, 2), 현재 피고 G이 거주하고 있다.
- 7) 피고 H은 1985년경 성명불상자로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 35, 48, 77, 78, 79, 34, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅇ' 부분 100㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다.
- 8) 피고 J의 아버지 X은 2004. 6. 16.경 성명불상자로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 48, 47, 73, 72, 74, 75, 76, 77, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅈ' 부분 105㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 현재 피고 J이 거주하고 있다(2019. 7. 26.자 답변서).
- 9) 피고 K는 1990년 무렵 친오빠인 Y으로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 83, 84, 85, 86, 87, 83의 각 점을 차례로 연결한 선내 '츠' 부분 120㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다.
- 10) 피고 L은 2012. 2. 6.경 Z으로부터 별지 감정도 (1) 및 부분 확대도면 표시 80, 81, 82, 83, 87,

88, 89, 90, 80의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 122㎡ 내에 건축된 스테트지붕 단층건물을 매수하여 거주하고 있다(을 8호증의 1).

[근거] : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3, 을 1 내지 8호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피고 G, J에 대한 인도, 철거 청구에 관한 판단

가) 위 인정사실에 의하면, 다른 특별한 사정이 없는 한 피고 G, J은 원고에게 이 사건 각 점유 부분(지상 건물 포함)을 인도할 의무가 있다.

나) 원고는 피고 G, J에 대해 이 사건 각 점유 부분의 지상 건물에 대한 철거도 구하고 있으나, 피고 G, J이 그 지상 건물에 대한 사실상의 처분권한 등을 가지고 있다고 볼 증거가 불충분하고, 오히려 위 인정사실에 의하면 각 피고 G, J의 아버지가 사실상의 처분권한 등을 가지고 있다고 봄이 상당하므로, 이 부분에 대한 청구는 받아들이기 어렵다.

2) 나머지 피고들(피고 G, J 제외)에 대한 인도, 철거 청구에 관한 판단위 인정사실에 의하면, 다른 특별한 사정이 없는 한 나머지 피고들(피고 G, J 제외)은 이 사건 각 점유 부분의 지상 건물을 철거하고, 이 사건 각 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

3) 부당이득청구에 관한 판단

원고는 피고들의 점유에 대해 임료 상당의 부당이득을 구하나, 그 구체적인 임료 상당액 등에 대한 증거나 자료가 없으므로 이 부분 청구는 모두 받아들이기 어렵다.

나. 피고들의 항변에 관한 판단

1) 이에 대해 피고들은, 자신들이 이 사건 각 점유 부분에 대한 법정지상권을 취득하였다거나 시효취득을 하였다거나, 원고의 청구가 신의칙에 위배된다는 등의 항변을 한다(법정지상권 항변을 제외한 피고들의 주장이 명확하지는 않으나 그와 같은 나머지 항변도 하는 것으로 설행한다).

2) 먼저 법정지상권 항변에 관하여 살펴본다.

가) 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 지상권을 취득하게 되고, 그 건물은 반드시 등기가 되어 있어야만 하는 것이 아니고 무허가건물이라고 하여도 상관이 없으나(대법원1991. 8. 13. 선고 91다16631 판결 등 참조), 미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경로 받지 않는 한 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 그러한 건물의 취득자에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고 볼 수 없다(대법원2007. 9. 6. 선고 2006다54804 판결 등 참조).

나) 이러한 법리에 비추어 살피건대, 피고 B의 경우 자신이 타인의 토지 중일부인 이 사건 점유 부분 지상에 지상 건물을 건축하여 거주하고 있음을 자인하고 있으므로, 법정지상권 항변은 받아들일 수 없다. 또한, 피고 B를 제외한 나머지 피고들은 모두 본인이나 본인의 가족 등이 이 사건 각 점유 부분의 지상 건물을 미등기 상태인채로 타인으로부터 매수하였음을 자인하고 있으므로 역시 법정지상권이 성립할 여지가 없다.

다) 따라서 피고들의 법정지상권 항변은 이유 없다.

3) 다음으로, 취득시효 항변에 대해 살펴본다.

가) 피고 B, G, J의 점유는 모두 자주점유라고 보기 어려우므로, 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 B, G, J의 취득시효 항변은 이유 없다.

나) 피고 C, D, F, L의 경우 그 취득시기에 비추어 볼 때 점유취득시효의 기간(20년)에 미치지 못함이 역수상 명백하므로, 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 C, D, F, L의 취득시효 항변은 이유 없다.

다) 피고 E은 그 점유시기에 대한 주장, 입증이 없으므로, 역시 취득시효항변은 받아들이기 어렵다.

라) 피고 H, K는 그 주장에 의하더라도, 각 점유시기로부터 20년이 지난2012. 7.경 주식회사 O로 이 사건 토지의 소유자가 변경되었으므로, 그 무렵부터 다시이른바 2차 취득시효의 점유가 개시되었다고 보아야 하는바, 아직 2차 점유취득시효의 기간이 완성되지 못하였음이 역수상

명백하므로, 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴볼필요 없이 피고 H, K의 취득시효 항변은 받아들이기 어렵다.

4) 마지막으로 신의칙 항변에 대하여 살피건대, 원고가 이 사건 토지에 대한 소유권을 경매절차를 통해 적법하게 취득한 이후 그 점유자들 등을 상대로 소유권방해의 배제를 구하는 것만으로 신의칙에 위반된다고 단정하기 어려우므로, 이 부분 피고들의 항변 역시 받아들이기 어렵다.

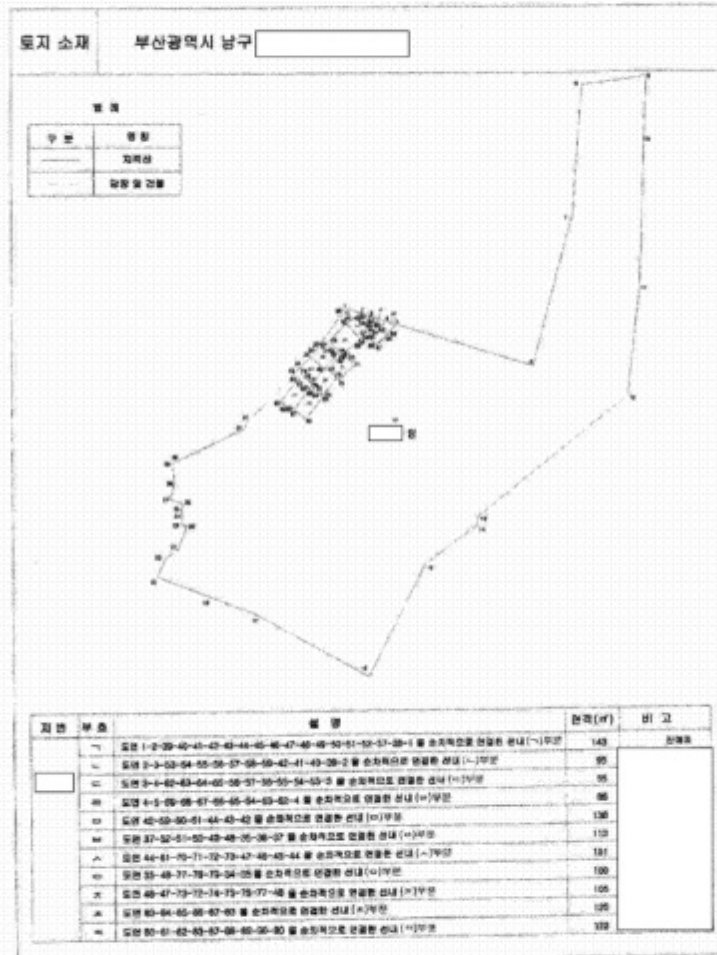
5) 따라서 피고들의 항변은 모두 받아들이기 어렵다.

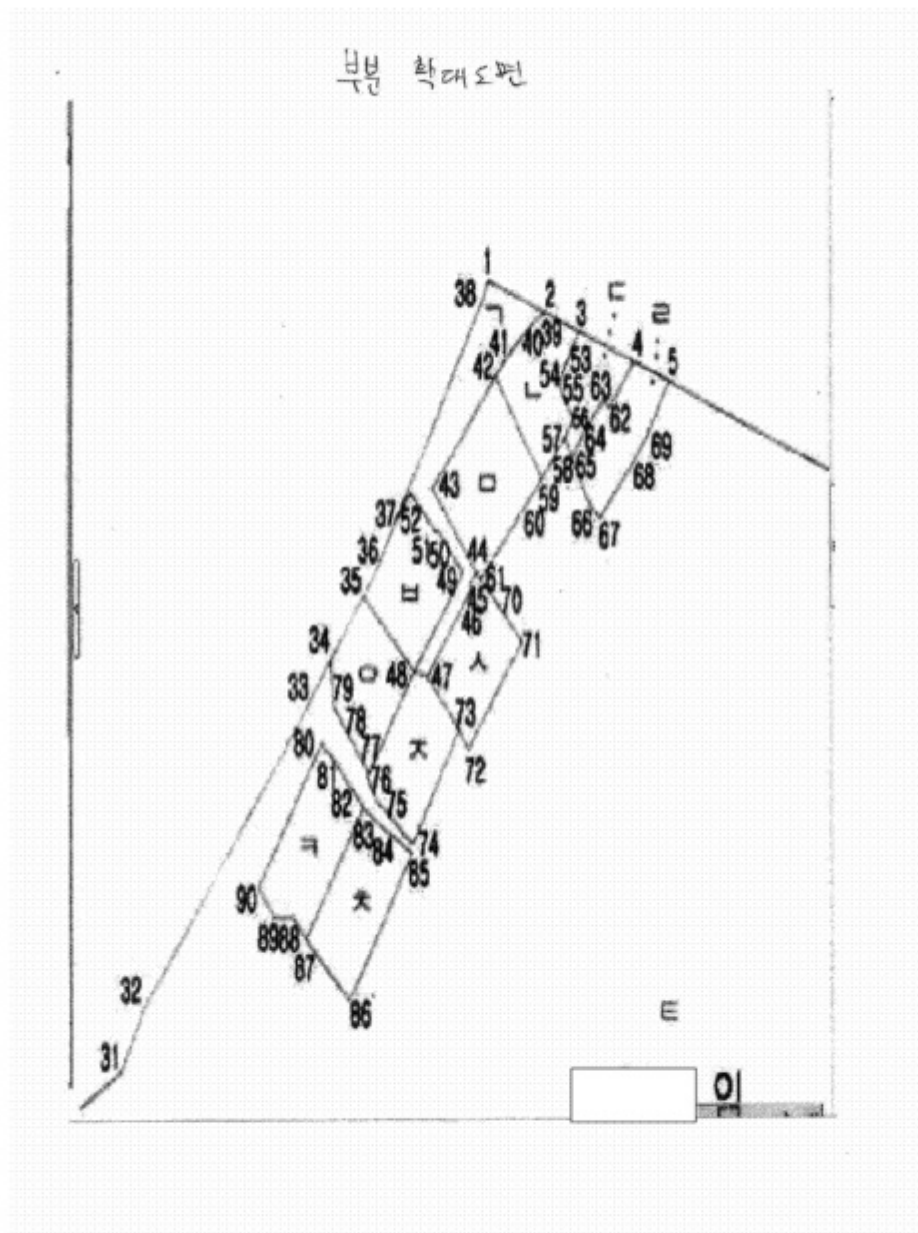
3. 결론

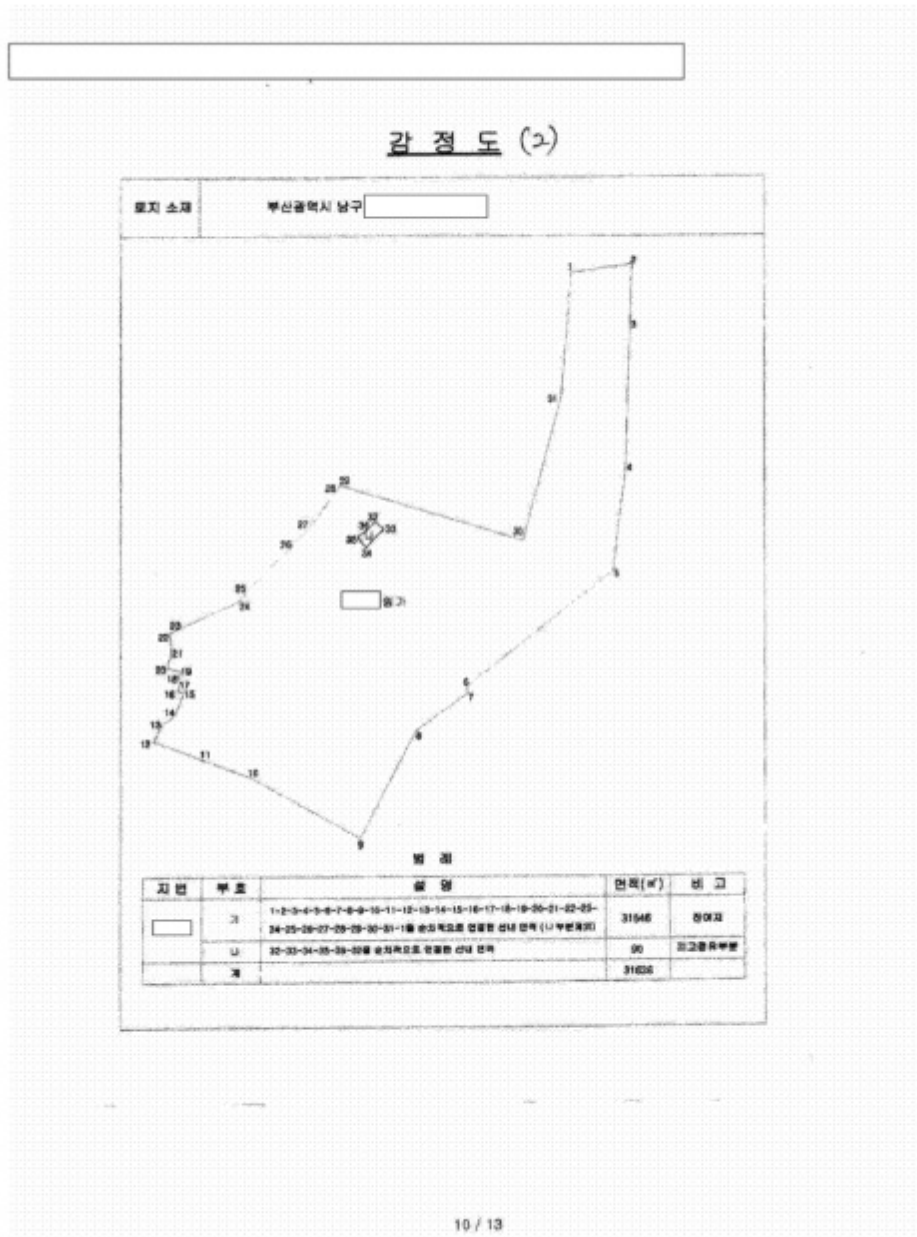
원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 지귀연

감 정 도 (1)







1) 다만 매매계약서(을 1호증의 1)에는 매수인이 피고 F(피고 C의 형부이다)으로 되어 있다.

2) 다만 매매계약서(을 2호증의 1)에는 매매일자가 특정되지 않았고, 피고 D은 매수인이 아닌 중개인

란에 기재되어 있으며, 이후 재산세 납부 영수증 등(을 2호증의 2)에 의하면, 납세의무자는 'T'로
기재되어 있다.