

수원지방법원 평택지원 2019. 4. 9 선고 2018가단3477 판결 [건물 철거 및 토지 인도등 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 이지아

변론 종결 2019. 3. 19.

판결 선고 2019. 4. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게 안성시 C대 595m² 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 37m² 무허가 건물을 철거하고, 위 토지부분을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(원고가 이 사건 창고의 소유 및 상속관계 등을 정확하게 특정하는데 어려움이 있어 소송절차가 만연히 지연되고 있으므로, 임료청구 부분은 추후에 검토하기로 하고 철거의 신속한 집행을 위하여 취하하였음).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2008. 11. 20. 안성시 C 대 595m²(이하 '이 사건 토지')에 관하여 소외 D (1975. 12. 3. 이전등기)으로부터 2008. 11. 13.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2003. 2. 14. 이 사건 토지와 인접한 E 대 258m²에 관하여 원고의 남편 F (1992. 4. 11. 혼인, 1975. 3. 28. 이전등기)로부터 증여를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 소유의 위 토지와 이 사건 토지에는 농업용으로 사용하는 무허가 창고(이하 '이 사건 창고')가 건축되어 있는데, 별지도면 'ㄱ'부분 37㎡(이하 '이 사건 침범 부분')가 이 사건 토지를 침범하고 있다.

라. F는 2018. 6.경 사망하였고, 상속인으로는 피고와 G(1993년생)를 제외하고도 전처 소생의 H, I(개명 전 J), K, L, M, N 등이 있는 것으로 보이고, 이들은 피고 및 G를 상대로 서울북부지방법원에서 유류분반환청구 소송 중에 있다.

마. 이 사건 침범부분에 대한 임료감정 결과 2008. 11. 20.부터 2017. 10. 20.까지의 총 임료는 약 1,874,760원이고, 2018. 11. 16.부터 변론종결시까지 월 임료는 17,110원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 창고가 피고 단독소유인지 상속재산인지

원고는 피고가 이 사건 창고 부지인 E 대지를 2003. 2. 14. 남편 망 F로부터 증여받았으므로 당연히 그 지상 건물도 증여받았다고 주장한다. 이에 부합하는 증거로는 피고가 2018. 3.경 "이 사건 창고 주인이 나인데 왜 남편(망 F)에게 따지느냐. 공시가격에 팔 것 아니면 법대로 하자"라는 취지로 말하는 것을 들었다는 사실확인서(갑3)가 있다. 그러나 O의 사실확인서(갑3)에 의하면, 이 사건 창고는 1995년 전후에 망 F가 일반창고였던 것을 냉동저온창고로 개축한 것으로서 부부가 농업용으로 사용하였고 망 F 소유라고 진술하였다.

무허가건물의 신축은 법률행위에 의하지 아니한 물권의 취득이므로 신축자가 등기 없이 소유권을 원시취득한다고 할 것이지만, 이를 양도하는 경우에는 등기 없이 물권행위 및 인도에 의하여 소유권을 이전할 수 없다 할 것이고(대법원 1997. 11. 28. 선고 95다43594 판결), 미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고,

그러한 건물의 취득자에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 9. 6. 선고 2006다54804 판결, 대법원 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결 등 참조).

결국, 일반적으로 완성된 무허가 건물의 소유권은 건축한 사람이 원시적으로 소유권을 취득하고, 소유자의 처분문서가 있는 등 특별히 소유권 변동을 추단할 수 있는 명백한 사정이 없는 한 소유권변동을 쉽게 추단할 수 없다. 살피건대, 원고가 주장하는 사유 즉, ① 피고가 이 사건 창고 개축 이후 그 부지를 증여 받은 점, ② 언쟁 도중 "창고 주인이 나"라고 말하였다는 사정만으로는 망 F가 이 사건 창고의 소유권을 피고에게 확정적으로 증여하였다고 추단하기는 어렵다. 결국, 이 사건 창고의 소유자는 망 F이고, 상속포기 등 다른 사정이 없는 한 위 유류분 반환청구 소송의 공동상속인들이 상속지분별로 소유하고 있다고 봄이 상당하다.

나. 상속재산의 철거 및 토지 인도 의무

건물은 일반적으로 대지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 건물의 소유자가 건물의 대지인 토지를 점유하고 있다고 볼 수 있고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 대지를 점유하지 않고 있더라도 건물의 소유를 위하여 대지를 점유한다고 보아야 하며(대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결 등 참조), 공동상속인들의 건물철거의무는 그 성질상 불가분채무라고 할 것이고 각자 그 지분의 한도 내에서 건물 전체에 대한 철거의무를 진다(대법원 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조).

따라서 망 F의 공동상속인인 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 그 상속지분의 범위 내에서 이 사건 창고 중 이 사건 침범부분을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

피고는 이 사건 창고 철거의무를 회피할 것이 아니라, 공유자의 보존행위로서 이 사건 침범부분을 조속히 철거하여 향후 원고에 대한 부당이득반환 채무를 줄이고, 그 철거비용과 이 사건 소송비용을 망인의 상속채무로 주장하는 것이 마땅하다.

판사고상교

별지