

타인소유의 토지 위에 건물을 소유하고 있는 경우,

LAW Common Sense Information



글 _ 박종복 변호사

타인소유의 토지 위에 건물을 소유하고 있는 경우 그 건물이 당초 토지소유자의 소유가 아니었다면 법정지상권이 성립되기 어렵다.

갑은 약 10여년전부터 본인소유 토지 위에 주택을 짓고 살면서 본인에게 토지사용료조로 매년 10만원씩을 내고있다. 본인이 최근 위 토지를 개발하기 위하여 갑에게 건물철거를 요구하였더니 보상금을 요구하며 불응하고 있다. 대책은? 법정지상권이란 무엇인가? 주택임대차보호법의 적용을 받는가?

토지소유자가 토지를 개발하려면 먼저 그 지상에 건물이 있는 법정지상권이 성립되느냐의 여부에 대한 법률적 검토를 하여야 한다. 왜냐하면 만약 법정지상권이 성립된다면 그 지상건물의 소유자에게 15년 내지 30년간 그 토지를 사용할 수 있는 권리가 발생되므로 토지소유자의 토지개발행위가 사실상 불가능해지기 때문이다.

그런데 귀하의 경우 특별한 사정이 없는 한 법정지상권이 성립되지 않는다고 보여진다. 그 이유는 법정지상권은 토지와 건물이 동일인의 소유로 있다가 그중 하나가 경매, 매매, 증여되는 등의 사유로 인하여 토지와 건물의 소유자가 달라졌을 경우 건물소유자에게 인정되는 일종의 물권인데 귀하의 경우 위 건물은 당초 귀하가 신축한 것이 아니라 갑이 건축한 것이므로 귀하 소유가 아니고 따라서 특별한 사정이 없는 한 토지와 건물의 소유자가 서로 달라 법정지상권이 성립될 수 없기 때문이다. 한편 귀하가 매년 받은 10만원

은 토지사용료이지 주택임대료는 아니라고 보여지므로 주택임대차보호법상의 최저임대기간(2년)이 적용될 것 같지도 않아 보인다.

따라서 귀하가 갑을 상대로 건물철거 및 토지인도소송을 제기하면 건물을 철거하지 않겠다는 특약을 하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 승소할 가능성이 높아 보인다. 다만 소송을 제기하면 많은 시간과 비용이 소요될 것이므로 소제기 이전 또는 소송 도중이라도 갑과 원만한 합의점을 이끌어 내는 것이 더욱 바람직하여 보인다.

