

1. 인도, 명도, 퇴거, 철거의 개념

인도, 명도, 퇴거, 철거가 도대체 어떻게 차이가 나는 것일까요?



인도, 명도, 퇴거, 철거 청구의 차이점은 무엇인가요? 저의 소유 집에 세를 들어 살고 있는 사람이 계약 기간이 끝났는데도 나가지 않고 있습니다. 할 수 없어 법적으로 강제로 끌어내어야 했는데 어떤 소송을 제기 하여야 하는가요



김 변호사의 강의

토지나 건물에 대하여 “인도 청구”, “명도 청구”를 하는 경우가 있는데 그 차이점을 명확히 모르고 청구하면 **실사 원고가 승소하였다**고 하더라도 그 집행이 어려워 당초의 목적을 달성할 수가 없는 경우가 종종 있다. 따라서 『인도』청구와 『명도』청구, 『퇴거』청구, 『철거』청구의 차이점을 명확히 알아 둘 필요가 있다

1. 인도 청구

- 인도를 구하려는 토지상에 현재 아무런 지상건물이나 공작

물이 없을 경우에 해당하는데 지금은 명도와 동일한 개념으로서 지상건물이나 공작물, 그리고 사람까지 내 보낼 수 있는 개념으로 되어 있다.

인도(引渡)란 『주로 동산 또는 토지 등 물건에 대한 직접적 지배, 즉 점유를 현상 그대로 이전시키는 것을 의미하는 것』으로 강제집행을 하게 되면 현재 있는 상태 그대로 점유이전을 시키게 된다. 즉 목적물이 동산이든, 토지가든, 건물이든 가리지 않고 언제나 **현재 있는 상태 그대로만 점유이전** 시켜주면 되는 것이다.

따라서 현재 상태를 변경시켜야 할 필요성이 있는 경우, 예컨대 지상건물을 철거해야만 한다면, 아니면 지상수목을 수거해야 할 경우, **살림도구를 이전**시켜야 할 필요성이 있는 경우에는 인도청구소송의 승소판결만으로는 소기의 목적을 달할 수는 없게 되어, 소기의 목적을 달성하기 위해서는 인도청구 승소판결문 외에 반드시 강제집행을 위한 별도의 채무명의(판결주문)를 발급받아야 하는 번거로움이 있기 때문에 인도청구소송보다는 제2항의 명도청구소송을 제기하는 것이 대부분이었다.

그래서 대법원 1972.5.23.선고 72다341등 예전 판결에는 “건물철거와 건물부지 인도청구 중에는 건물매수 대금지급과 동시에 건물명도를 구하는 청구가 포함되었다고 할 수 없다”고 하면서 인도만을 구한 경우에는 명도판결을 할 수가 없는 것으로 판단하였다.

그런데 위 판결은 **대법원 1995.7.11.선고 94다34265 전원합의체 판결에 의하여 변경**되었는바, 이 판결에서는

『다. 토지임대차 종료시 임대인의 건물철거와 그 부지인도 청구에

는 건물매수대금 지급과 동시에 건물 명도를 구하는 청구가 포함되어 있다고 볼 수 없다.

라. '다'항의 경우에 법원으로서의 임대인이 종전의 청구를 계속 유지할 것인지, 아니면 대금지급과 상환으로 지상물의 명도를 청구할 의사가 있는 것인지(예비적으로라도)를 석명하고 임대인이 그 석명에 응하여 소를 변경한 때에는 지상물 명도의 판결을 함으로써 분쟁의 1회적 해결을 꾀하여야 한다. 그러므로 이와는 달리 이러한 경우에도 법원에게 위와 같은 점을 석명하여 심리하지 아니한 것이 위법이 아니라는 취지의 당원 1972.5.23. 선고 72다341 판결은 이로써 이를 변경한다.” 라고 판시하여 소를 제기한 원고가 인도만을 구하는 것인지 명도를 구하는 것인지를 재판부가 확인하여 명도판결을 할 수 있도록 하였다.

그래서 인도를 구하려는 토지상에 현재 아무런 지상건물이나 공작물이 없을 경우에는 철거해야 할 대상물이 없기 때문에 인도청구만을 하여 점유만 이전받으면 되나, 대개의 경우는 토지상에 불법건축물이나 공작물 등을 설치하여 피고가 점유하고 있는 경우가 많기 때문에 『인도 및 철거 소송』을 청구하는 경우가 대부분이다.

그런데 현재는 인도 속에 명도가 포함되어 있는 것으로 해석하여 인도소송을 제기하는 경향이다.

2. 명도 청구

- 그 부동산 내에 있는 점유자의 물품 등을 부동산 밖으로 배출시키고 점유를 이전

명도(明渡)란 『주로 살림도구, 사무용품, 영업용 물품 등을 비치하고 건물, 사무실 등의 부동산을 점유하고 있는 자에 대하여 그 부동산

산 내에 있는 점유자의 물품 등을 부동산 밖으로 배출시키고 그 부동산의 점유를 이전시키는 것』을 의미한다.

따라서 명도소송의 판결을 받으면 그 부동산내에 비치된 가재도구 등을 강제로 끌어내기 위한 별도의 채무명의 없이 명도소송판결문만으로도 살림도구들을 들어내고 점유이전을 받을 수가 있다. 주로 전세 또는 임대차계약기간이 종료되었는데도 임차인 등이 나가지 않을 경우에 많이 이용되고 있다.

3. 퇴거 청구

- 건물로부터 점유자를 내쫓고 아울러 그 건물 내에 있는 점유자의 살림도구등 물품을 들어내야 되는 경우

퇴거(退去)란 『건물 또는 대지 등을 점유하고 있는 자의 점유를 풀어 그 건물로부터 점유자를 내쫓고 아울러 그 건물 내에 있는 점유자의 살림도구 등 물품을 들어내는 것』을 의미한다. 여러 가지 면에서 명도와 비슷하나 퇴거는 그 집행 대상이 점유자와 물품 등이며 점유의 해제만으로 집행이 종료되고 그 부동산의 점유를 원고에게 이전하여 줄 필요는 없는 점이 차이점이다. 즉 점유자와 살림살이를 건물 밖으로 내 쫓기만 하면 되는 것이기 때문에 주로 퇴거시킨 후 원고가 점유할 필요없이 바로 건물을 철거하려고 할 때에 흔히 이용된다.

4. 철거 청구

- 법원의 판결을 받아 건물 등을 강제로 철거할 필요성이 있을 때

철거(撤去)란 『건물이나 시설 따위를 걷어 치워버림』을 말하는 것

으로 원고가 피고에게 건물을 철거해 달라고 요구하는데도 피고에게 응하지 않을 경우에는 법원의 판결을 받아 강제로 철거할 필요성이 있을 때가 있다. 따라서 건물을 강제로 부수거나 하여 치워버릴 필요가 있을 경우에는 철거청구를 해야만 한다. 무허가 건물을 철거해야 될 경우 등이다

5. 결 론

결론적으로 정리하자면,

- ① 현재 점유이전을 받고자 하는 토지상에 별 다른 건축물 등이 없을 때에는 『토지인도 청구소송』을,
- ② 가옥중의 일부분에 세들어 살고 있는 사람이 임대차 계약기간이 지났는데도 임대인에게 점유이전을 해주지 않을 경우에는 가재도구 등을 배출시켜야 하므로 『건물명도 청구소송』을,
- ③ 토지소유자가 지상건물 소유자를 상대로 철거청구를 할려고 하는데 그 건물에 건물소유자 아닌 제3자가 점유를 하고 있는 경우에 그 건물철거에 장애가 되는 건물점유자를 상대로 비켜달라는 청구를 할 때는 『퇴거 청구소송』을,
- ④ 순수히 건물 자체만을 부수려고 할 때에는 『철거 청구소송』을 각각 청구하면 되는 것이다.

법률사무소 **극토**

대표변호사 **김 조 영**

☎ 02-592-9600

주요취급업무: 부동산, 정비사업(재건축/재개발등), 건설,

도시개발, 일조권, 상가업종분쟁 등

- ☞ 홈페이지(www.r119.co.kr)의 동영상 강좌를 들으시면 더 쉽고 더 자세하게 이해하실 수 있습니다.