

인천지방법원 2015. 2. 10 선고 2014가합55051, 2014가합10775 판결 [건물명도 · (참가) 임차권
확인 등]

전 문

원고주식회사 하나자산신탁

피고1. A

2. B

3. C

독립당사자참가인D

변론 종결2015. 1. 20.

판결 선고2015. 2. 10.

주 문

1. 이 사건 독립당사자참가신청을 각하한다.

2. 원고에게,

가. 피고 A, B는 각자 1) 별지 1 목록 표시 제2항 기재 건물 중 지1층 46.2㎡, 2층 116.2㎡, 같은 건물 1층 331.5㎡ 가운데 별지 2 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 사무실 및 관리사 215.3㎡, 2) 별지 1 목록 표시 제1항 기재 토지상 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내(다)부분 경량철골조 아크릴지붕 자동세차장 58.5㎡, 3) 같은 토지상 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내(라)부분 철근콘크리트조 캐노피(주유대) 423.26㎡를,

나. 피고 C은 별지 1 목록 표시 제2항 기재 건물 중 1층 331.5㎡ 가운데 별지 2 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 자동차 수리점 116.2㎡'를,

다. 피고들은 각자 별지 1 목록 표시 제1항 기재 토지 중 위 가항 기재 건물 부지 및 (다), (라) 각 부분을 제외한 1,175.74㎡를 각 명도하라.

3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 본소청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고들이, 참가로 인한 부분은 독립당사자참가인이 각 부담한다.

5. 제2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

<본소>

주문 제2의 가, 나항 및 피고들은 각자 원고에게 별지 1 목록 표시 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 명도하라.

<독립당사자참가>

1. 원고와 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라 한다) 사이에 별지 1기재 각 부동산(이하 이를 통틀어 '이 사건 토지 및 건물 등'이라 한다)에 대한 임차권이 참가인에게 있음을 확인한다.

2. 원고에게,

가. 피고 A, 피고 B(이하 '피고 A 등'이라 한다)는 각자 이 사건 토지를,

나. 피고 A 등은 각자 1) 별지 1 목록 표시 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 지1층 46.2㎡, 2층 116.2㎡, 2) 같은 건물 1층 331.5㎡ 가운데 별지 2 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 사무실 및 관리사 215.3㎡[이하 '(가)부분 사무실'이라 한다], 별지 1 목록 표시 제1항 기재 토지상 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 경량철골조 아크릴지붕 자동세차장 58.5㎡[이하 '(다)부분 세차장'이라 한다], 같은 토지상 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 철근콘크리트조 캐노피(주유대) 423.26㎡[이하 '(라)부분 주유대'라 한다]를,

다. 피고 A은 별지 1 목록 표시 제3항 기재 주유소(변경 전 상호 : E주유소, 이하 'F 주유소'라 한다) 시설을

각 인도하라.

3. 피고 A은 원고에게,

가. 2014. 8. 11.부터 이 사건 토지 및 건물 등의 인도완료시까지 월 600만원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. F주유소에 관한 석유판매업등록 변경절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지 및 건물 등의 각 1/2 공유지분권자였던 G, H(이하 'G 등'이라 한다)은 2010. 7. 1. 참가인과 사이에 이 사건 토지 및 건물 등 시설 일체에 관하여 임대차보증금 1억 5,000만원, 차임 월 700만원으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 토지 및 건물 등은 2008. 12. 1. 도시개발법에 의한 도시개발구역으로 지정, 고시된 인천 연수구 I 소재 "J구역 도시개발(이하 'J도시개발'이라 한다)사업구역" 내에 위치하고 있다.

다. G 등은 J도시개발조합의 시행사인 주식회사 메타티엔씨(이하 '메타티엔씨'라 한다)에게 2011. 3. 25. 이 사건 토지 및 건물 등을 매도하고, 2011. 5. 27. 이 사건 토지 및 건물에 관한 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 메타티엔씨는 2011. 5. 27. 위 각 소유권이전등기를 받은 후, 같은 날 원고(변경 전 상호 : 주식회사 하나다울신탁)에게 이 사건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 참가인은 2013. 10. 23. 피고 A에게 이 사건 토지 및 건물 등을 임대차보증금 5,000만원, 차임 월 600만원으로 정하여 전대하였다.

바. 현재 피고 A 등은 이 사건 건물 중 지1층 46.2㎡, 2층 116.2㎡, 같은 건물 1층 331.5㎡ 가운데 (가)부분 사무실, 이 사건 토지상 (다)부분 세차장, (라)부분 주유대에서 주유소를 운영하는 방법으로 위 각 부분을, 피고 C은 이 사건 건물 중 1층 331.5㎡ 가운데 별지 2 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 자동차 수리점 116.2㎡[이하 '(나)부분 수리점'이라 한다]에서 자동차수리점을 운영하는 방법으로 위 부분을 각 점유하고 있고, 피고들은 공동으로 이 사건 토지 중 이 사건 건물 및 (다)부분 세차장, (라)부분 주유대(이하 '이 사건 건물 및 시설'라 한다)의 각 부지 부분을 제외한 토지를 점유하고 있다.

사. 원고는 2014. 2.경부터 피고 A, C에게 '2014. 3. 10.까지 이 사건 토지 및 건물에서 퇴거할 것'을 최고하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 병 제4, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 독립당사자참가신청의 적법 여부에 관한 판단

가. 원고가 소유권에 근거하여 점유자인 피고들을 상대로 이 사건 토지 및 건물 등의 명도를 구하는 이 사건에서, 참가인은 원고에 대하여 이 사건 토지 및 건물 등에 관한 임차권을 가지고 있다고 주장하면서, 원고를 상대로는 그 임차권의 확인을, 피고 A 등을 상대로는 원고에 대한 이 사건 토지 및 건물 등의 명도 등을 구하고 있는데, 이 사건 독립당사자참가신청의 적법 여부에 관하여 직권으로 살펴본다.

나. 독립당사자참가신청이 적법하기 위해서는 민사소송법 제79조가 규정하고 있는 권리주장참가 또는 사해방지참가의 요건을 갖추어야 한다. 먼저 위 참가신청이 권리주장참가가 될 수 있는지에 관하여 보면, 권리주장참가는 원고의 본소청구와 참가인의 청구가 그 주장 자체에서 양립할 수 없는 관계라고 볼 수 있는 경우에 허용될 수 있는데(대법원 2003. 6. 13. 선고 2002다694, 700 판결, 대법원 2005. 10. 17.자 2005마814 결정 등 참조), 참가인의 주장은 참가인이 원고의 전 소유자들인 G 등으로부터 이 사건 토지 및 건물 등을 임차하여 그로 인한 임차권이 원고와의 관계에서도 유효하다는 것으로서, 원고의 위 주장과 논리적으로 양립 가능하므로, 참가인의 참가신청은 권리주장참가의 요건을 갖추고 있지 못하다.

다. 다음으로 위 참가신청이 사해방지참가의 요건을 갖추었는지에 관하여 보면, 사해방지참가는 본소의 원고와 피고가 당해 소송을 통하여 참가인을 해할 의사를 갖고 있다고 객관적으로 인정되고 그 소송의 결과 참가인의 권리 또는 법률상 지위가 침해될 우려가 있다고 인정되는 경우에 허용될 수 있는 것인데(위 대법원 판결 및 결정 등 참조), 원고의 피고 A 등에 대한 청구는 소유권에 기한 자신의 권리를 행사하는 것으로서 참가인 등 제3자를 해할 의사로 하는 사해소송이라고 볼 수 없고, 참가인 또한 별개의 소송 등을 통하여 원고 및 피고 A 등과의 관계에서 자신의 임차권을 주장할 여지가 충분히 있으므로, 원고와 피고 A 등 사이의 이 사건의 결과에 따라 참가인의 권리 또는 법률상 지위가 침해될 염려가 있다고도 보기 어려우므로, 참가인의 참가신청은 사해방지참가로서의 요건도 갖추고 있지 못하다.

라. 따라서 이 사건 독립당사자참가신청은 민사소송법 제79조가 정하는 참가요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 원고의 주장

피고들은 이 사건 토지 및 건물 등을 점유할 권원이 없음에도 불법점유하고 있으므로, 소유자인 원고에게 이 사건 토지 및 건물과 이 사건 토지상 (다)부분 세차장 및 (라)부분 주유대를 명도할 의무가 있다.

4. 판단

가. 피고들의 명도의무에 관하여

1) 이 사건 건물 및 시설 명도청구에 관하여 위 기초사실에 의하면, 원고는 전 소유자인 메타티엔씨로부터 이 사건 토지 및 건물을 매수하여 소유권이전등기를 마쳤을 뿐만 아니라, 이 사건 토지상 주유소 시설인 (다)부분 세차장 및 (라)부분 주유대도 일체로 매수한 후 점유개정 등의 방법으로 인도받아 이 사건 토지 및 건물과 이 사건 토지상 (다)부분 세차장 및 (라)부분 주유대의 소유권을 취득하였다. 따라서 피고 A 등은 각자 공동으로 점유하고 있는 이 사건 건물 중 지1층 46.2m², 2층 116.2m², 같은 건물 1층 331.5m² 가운데 (가)부분 사무실 및 이 사건 토지상 (다)부분 세차장, (라)부분 주유대를, 피고 C은 점유하고 있는 이 사건 건물 중 1층 331.5m² 가운데 (나)부분 수리점을 각 그 소유자인 원고에게 명도할 의무가 있다.

2) 이 사건 토지의 명도청구에 관하여 가) 이 사건 건물 및 시설 부지 부분에 관하여 건물이나 공작물의 소유자가 아닌 자는 실제로 그 건물 등을 점유·사용하고 있다고 하더라도 그 건물 등의 부지를 점용하는 것으로 볼 수 없고, 건물 등의 부지는 건물 등의 소유자가 이를 점용하고 있다고 보아야 하는데(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 등 참조), (가)부분 사무실 및 (나)부분 수리점을 포함한 이 사건 건물과 (다)부분 세차장, (라)부분 주유대 등 시설은 비록 피고들이 점유하고 있지만, 원고가 그 소유자인 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 피고들이 아닌 이 사건 건물 및 시설의 소유자인 원고가 이 사건 건물 및 시설의 부지를 점유하고 있다고 보아야 한다. 따라서 피고들이 위 부지의 점유자임을 전제로 한 원고의 이 부분 명도 청구는 이유 없다.

나) 이 사건 토지 중 이 사건 건물 및 시설 부지 부분을 제외한 나머지 토지 부분에 관하여 앞서 본 것과 같이 피고들은 공동으로 이 사건 건물 및 시설 부지를 제외한 이 사건 토지 $1,175.74\text{m}^2$ [= 이 사건 토지 $1,989\text{m}^2$ - 이 사건 건물 부지 331.5m^2 - (다)부분 세차장 부지 58.5m^2 - (라)부분 주유대 부지 423.26m^2]를 점유하고 있으므로, 피고들은 각자 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 위 토지 $1,175.74\text{m}^2$ 를 명도할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관하여

1) 피고 C의 주장 피고 C은 원고의 동의하에 원고의 전 소유자인 메타티엔씨로부터 이 사건 건물 중 (나)부분 수리점을 임차하여 자동차수리점을 운영하였으므로, 적법한 임차권에 기하여 위 (나)부분 수리점을 점유하고 있는 것이다. 따라서 피고 C은 이 사건 건물 중 (나)부분 수리점을 점유할 권원이 있어 원고에게 위 부분을 명도할 의무가 없다.

2) 판단 을나 제1, 2호증은 원고(주식회사 하나다울신탁 포함) 또는 메타티엔씨의 인장이 날인된 것도 아니고, 그 진정성립을 인정할 만한 자료가 없어 증거로 삼을 수 없고, 달리 위 피고의 위 주장사실을 인정할 만한 증거도 없으므로, 위 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 독립당사자참가신청은 부적법하여 각하하고, 원고의 피고들에 대한 각 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하며, 피고들에 대한 각 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이종림

판사지혜선

판사권형관

별지