

청주지방법원 2014. 9. 26 선고 2014나650 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

청주지방법원 2014. 9. 26 선고 2014나650 판결

청주지방법원 2013. 12. 12 선고 2013가단15517 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 다해건설

피고, 항소인주식회사 A

변론 종결 2014. 8. 13.

판결 선고 2014. 9. 26.

제1심판결 청주지방법원 2013. 12. 12. 선고 2013가단15517 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2항 기재 토지를 인도하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 2. 8. 피고의 대표이사인 B 소유이던 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 청주지방법원 D 임의경매절차에서 낙찰받았고, 2012. 4. 2. 그 매각대금을 납부한 후 이 사건 토지를 원고 앞으로 소유권이전등기까지 마쳤다. 한편 원고는 그 무렵 E과 함께 이 사건 토지 인근 부지를 개발하고자 이 사건 토지 외에도, 충북 진천군 F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T 토지 등을 관련 경매절차에서 경락받았다.

나. 원고의 위 사업예정지 중 F, H, J, L, Q, S 토지(이하 '이 사건 건축허가 관련 토지'라 한다)와 관련하여, 피고는 2007년경 건축주로서 진천군수로부터 2007-종합민원실-신축허가-43호로 건축허가(이하 추후 변경된 것을 포함하여 '이 사건 건축허가'라 한다)를 받았다. 피고는 이 사건 건축허가 및 인근 부지의 건축허가와 관련하여 농지보전부담금 46,243,060원(이 사건 건축허가 관련 부담금은 21,344,130원이다), 기반시설부담금 25,202,200원을 납부하였다.

다. 이 사건 토지 지상에 건축된 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2011. 5. 31. 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제15 내지 17호증, 을 제31, 32호증의 각 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 이 사건 소송은 원고와 피고

사이에서 이루어진 원고가 피고에게 이 사건 토지의 사용권을 보장하고 이 사건 건물을 철거하지 않기로 하는 부제소 합의 또는 부집행 합의에 위반되므로 소의 이익이 없어 각하되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고의 주장과 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 건물을 철거하지 않기로 하는 약정이 있다고 하더라도, 이를 이 사건 건물에 대한 철거권의 포기 또는 이 사건 토지에 관한 사용권의 부여라는 실체법상의 약정을 한 것으로 해석하는 것은 별론으로 하더라도, 그와 같은 사정만으로 부제소 약정 또는 부집행 합의가 있었던 것으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 본안전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 피고가 이 사건 건물의 소유자로서 정당한 권원 없이 원고 소유인 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고 가) 피고는 이 사건 건물의 소유와 관련하여 이 사건 토지를 사용할 수 있는 법정지상권이 있다.

나) 원고로부터 적법한 대리권을 수여받은 U은 피고 및 V에게, 원고가 피고로부터 피고의 이 사건 건축허가 건축주 명의를 이전받고 진입로 사용권을 공동으로 보유하며, 당시 이 사건 건물에 유치권을 행사하던 V 주식회사(이하 'V'이라 한다)가 원고 측의 금융기관 대출서류 제공 등에 협력하는 대가로 피고의 이 사건 건물 소유를 위한 이 사건 토지의 사용권을 보장하고 이 사건 건물을 철거하지 않기로 하는 약정(이하 피고가 주장하는 이와 같은 약정을 '사용권 보장 약정'이라 한다)을 하였으므로, 피고는 이 사건 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 점유할 권리가 있다.

다) 원고는 위 사용권 보장 약정에 따라 피고에게 원고가 이 사건 토지를 매도하거나 기타 불가항력적인 사유가 발생한 경우에는 이축건설비 5억 원을 지급하기로 약정하였으므로, 피고가 이 사건 건물을 철거해야 한다 하더라도 원고로부터 5억 원을 지급받는 것과 동시이행으로 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

라) 원고와 V은 그들 사이에는 V의 유치권이 그대로 존재하는 것으로 약정하였으면서도, 원고의 금융기관에 대해서만 V이 유치권을 포기하는 각서를 제출하기로 하였기 때문에 민법 제108조의 통정허위표시를 한 것이고, 따라서 원고가 보장한 V의 유치권 행사를 위해서라도 이 사건 건물은 철거되어서는 아니된다.

마) 예비적으로 사용권 보장 약정과 관련하여 U이 원고를 대리할 권한이 없었다고 하더라도, 원고가 피고에 대하여 U에게 대리권을 수여함을 표시하였거나 기본대리권을 수여하였고, 피고는 U이 V과 원고를 대리하여 사용권 보장 약정을 할 권한이 있다는 점을 믿을 만한 정당한 사유가 있었으므로, 원고는 피고에 대하여 민법 제125조, 제126조의 표현대리 법리에 따라 사용권 보장 약정을 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 법정지상권에 관한 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유 중 제3쪽 3행의 "살피건대"부터 제4쪽 3행의 "피고의 위 주장은 이유 없다."까지 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2) 사용권 보장 약정의 존부에 관한 판단 을 제14, 15, 18, 19, 22, 23, 24, 26, 29, 30호증, 을 제31, 33호증의 각 1, 2, 당심 증인 U의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 원고 측의 U과 피고 사이에는 2012년 5월에서 7월경 사이에 사용권 보장 약정이 체결되었다고 봄이 상당하다.

가) V은 피고의 공사대금 연체로 2011. 11. 9. 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 V 앞으로 변경하는 절차를 이행하라는 판결(청주지방법원 2011가합5506)을 받았고, 그 무렵 이 판결이 확정된 상태였다. 피고는 2012. 7. 25. V의 동의를 얻어 이 사건 건축허가와 관련된 건축주 명의를 피고에서 원고로 변경해 주었는데, 이와 관련하여 피고가 관할관청에 기납부한 농지보전부담금 등 허가관련 세금 또는 부담금에 관한 권리도 이전하였다. 만일 피고가 원고에게 이 사건 건축허가명의를 이전해주지 아니하고 그 허가를 취소받거나 허가대상면적을 축소하는 경우에는 피고는 기납부한 기본시설부담금1) 이나 농지보전부담금2) 중 해당 금액을 환급받을 수 있었을 것인데, 피고는 이와 같이 원고에게 건축주 명의 및 관련 공법상의 권리를 이전해 주면서도 별도의 금전적 대가를 받지

않았다.

나) 원고 및 E은 이 사건 토지 등을 낙찰받은 후 금융기관으로부터 그 매각대금의 조달이 필요한 상황이었다. 이 사건 토지의 경매과정에서 작성된 것으로 보이는 부동산현황 및 점유관계조사표에는 V 및 그 하도급인들이 당시 이 사건 건물 및 이 사건 토지 등을 유치권행사를 위하여 점유하고 있던 사실이 기재되어 있었고, V은 2011. 5. 30. 피고에 대하여 미지급 공사대금 8억 5,800만 원에 관한 지급명령을 받은 상태였다(청주지방법원 진천군법원 2011차246). 따라서 원고 측이 금융기관으로부터 매각대금을 차입하기 위해서는 그 사업예정지에 유치권을 주장하고 있던 V 등의 협력을 받는 것이 중요한 사항이었을 것으로 보인다. V은 원고와의 협의 끝에 유치권 관련 공사대금 채권을 추후 협의하여 정하기로 하고 우선 사업권 양수대금 중 '일부'로 5,000만 원만을 받기로 한 후, 원고의 대출금융기관인 주식회사 한성저축은행(이하 '한성저축은행'이라 한다)에게 원고가 대출금을 변제하지 못하는 경우 위 저축은행에 대하여 위 유치권을 포기하고 민·형사상 이익을 제기하지 않기로 하는 철거동의서를 제출하였다. 그 후 원고 측은 한성저축은행으로부터 매각대금 명목으로 10억 원을 대출받았다.

다) 이와 관련하여 V 대표이사 W은 그가 원고와 이해관계가 대립됨에도 불구하고 원고에게 위와 같은 협력을 제공한 것에 관하여 다음과 같은 취지의 진술서(을 제30호증)를 제출하였다.

① 원고 측의 U은 V에게 이 사건 건물에 대한 유치권을 보장하고(원고 측이 대출금을 상환하는 경우에는 V이 유치권을 포기하여야 하는 문제는 현실화되지 않는다), 원고가 미지급 공사대금 회수에 협력하기로 하였다.

② 그 방편으로, 원고 측은 이 사건 건물을 존치시키고 피고 및 V에게 이 사건 토지를 사용하게 함으로써 이 사건 건물 준공 후 V이 피고로부터 공사비를 받을 수 있도록 해 주겠다고 약정하였다.

라) 피고의 대표이사인 B은 2009년경 원고의 사업예정지와 인접한 충북 진천군 X 도로와 관련하여 그 소유자인 Y, Z으로부터 사용승낙을 받은 바 있는데, 2012. 7. 10. 원고와 사이에 원고에게 위 도로를 사용할 수 있도록 하는 약정을 체결하였고(피고는 그 대가로 원고로부터 공동사용비용부담금을 받기로 하였으나 이는 현실적으로 지급된 바 없다), 이를 위하여 V에 도로사용권을 양도하는 방식을 취하였던 것으로 보인다. 원고 측의 U, 피고 측의 B 및 V 사이의 위와

같은 합의의 일부로서, B이 V에게 작성해 준 약정서에는 「단 양도인 B 외 성전에 관련된 사람의 통행을 제한할 수는 없습니다」라고 명시되어 있었는데, 위 당사자들 사이에 피고 소유의 이 사건 건물을 이 사건 토지 위에 존치시키기로 하는 약정이 없었다면 위와 같은 문구가 명시된 경위에 관하여 합리적인 설명이 어렵다.

마) 당심 증인 U은 그가 원고의 대리인으로서 피고가 원고에게 이 사건 건축허가의 건축주 명의변경 및 도로공동사용 등에 협조하는 대가로, 2012년 5월경에서 7월경 사이에 피고에게 이 사건 건물을 사용하는데 지장이 없도록 하고 이를 철거하지 않을 것이며, 이 사건 토지 등이 제3자에게 매각되면 다른 곳에 성전을 짓도록 보상을 해 주겠다는 약정을 하였다고 증언하였다. 이에 반하여 원고는 이 사건 토지의 전소유자로서 이해관계가 대립하는 피고 측에서 별다른 대가도 없이 원고에게 위와 같이 이 사건 건축허가의 건축주 명의 변경 및 도로공동사용에 협력한 이유에 관하여 납득할 만한 합리적인 설명을 제시하고 있지 못하다.

바) 원고는 V, U 및 피고의 주장들과는 달리 V이 추후 원고가 추진하는 사업과 관련하여 수주하고자 스스로 원고에게 협력하고 피고의 협력을 얻었다고 주장한다. 그러나 V이 2012. 4.경 원고에게 작성해 준 사실확인서(을 제30호증의 첨부서류)에는, V이 사업권양수 등의 대금 중 일부로서 5,000만 원을 원고로부터 받았다는 점을 확인하고 유치권 관련 공사대금 채권 정산과 관련한 내용만 있을 뿐 향후의 시공과 관련된 내용은 전혀 기재되어 있지 않다. 또한 V이 이미 8억 5,800만 원 상당의 공사대금을 받기 위하여 이 사건 건물 및 이 사건 토지 등에 유치권 행사를 하고 있던 상황에서, 원고 측 사업(당시에는 위 사업의 시공규모나 내용조차 확정되지 않았던 것으로 보인다)의 시공권이라는 불확실한 장래의 기대 및 위에서 본 5,000만 원을 수령하는 것만을 대가로 하여 원고 측의 금융기관 대출에 협력한다는 것은 선뜻 이해가 되지 않는다.

사) 피고가 주장하는 사용권 보장 약정은 원고가 피고에게 이 사건 건물에 관한 피고의 소유권 행사를 위하여 이 사건 토지 사용권을 허락하는 내용에 그치지 않고 원고가 추후 이 사건 토지를 매각하거나 사업계획상 불가피할 경우 피고에게 이 사건 건물의 이축비용 등을 지급하겠다는 것으로서 그 사업계획에 따라 그 구체적인 내용이 변경될 수 있어서, 원고의 사업계획이 확정되지 않은 단계에서 그 내용과 관련된 구체적인 약정서, 계약서 등의 처분문서가 작성되지 않았던 것이 납득하지 못할

바는 아니다.

3) U의 원고에 대한 대리권 유무에 관한 판단을 제20, 25, 30, 41 내지 45호증의 각 기재, 당심 증인 U의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 또는 사정을 인정할 수 있다.

가) 원고 스스로도 그가 이 사건 토지 등을 취득한 후 U에게 그 사업을 촉진하여 시행할 수 있도록 V이나 피고와 협상하도록 권한을 부여한 것은 인정하고 있다(2014. 5. 16.자 답변서 3쪽).

나) 원고는 또한 U이 금융기관 대출과정에서 V의 협력을 얻어 작성된 철거동의서나, 피고 측으로부터 이행받은 이 사건 건축허가의 건축주 명의 변경 및 도로공동사용약정은 자신에게 이익이 되므로 그 효력을 인정하지 않을 이유가 없다고 하면서도, 유독 그 반대급부로 보이는 사용권 보장 약정의 효력만을 인정하지 아니하고 있다.

다) 원고 측이 이 사건 토지 등의 사업예정지를 낙찰받은 후 U은 2012. 3. 중순경부터 원고를 위해서 일하였고 당시 원고 내에 원고 대표이사 외의 실무자는 U 밖에 없었다. U은 피고 및 V과의 협상 및 거래를 전담하고, 그 협상 결과에 따라 이 사건 건축허가의 명의 변경 등을 위하여 사용인감을 사용할 권한을 부여받았을 뿐만 아니라, 직접 설계사 등과 협의하면서 다양한 사업계획을 수령하여 원고 대표이사와 논의하는 등 상당히 넓은 업무수행권한을 위임받았던 것으로 보인다.

라) 원고는 U이 근무할 당시 이 사건 건물을 이 사건 토지상에 존치시키면서 시행할 수 있는 사업을 검토하였음을 부인하지 않고 있고(2014. 5. 16.자 답변서 제4쪽), 당시 U은 원고의 대표이사와 사업관계로 알게 되었을 뿐 지인이나 투자자도 아니었으므로, 그가 원고에 입사한 지도 얼마 되지 않은 상황에서 원고의 이러한 사업계획에 기초하지 않고 원고 대표이사의 수권도 없이 스스로 판단하여 피고 측과 사이에 사용권 보장 약정을 체결하였을 것으로 보기는 어렵다.

마) 이 사건 토지는 원고의 사업예정지의 가장자리에 위치하고 있을 뿐 아니라, 현재 사업계획상 총 사업예정지 면적 대비 4.5%(실사용부지 대비 6.3%), 원고가 자금조달시 한성저축은행에 담보로 제공한 부지 대비 4.2% 밖에 차지하지 않고 있고, 사용권 보장 약정에 따라 원고가 이 사건 토지 등을 처분하거나 이 사건 건물의 이전을 원하면 피고에게 그 이전비용을 보상하고 이전을 요구할 수도 있다. 따라서 원고가 피고에게 사용권 보장 약정을 반대급부로 제시한다 하더라도, 이에 따라 그 사업이윤의 규모가 다소 축소될 수는 있으나 그 사업추진에 큰 지장이 있었을 것으로 보이지는

않는다.

바) 위와 같은 사정에 비추어 보면 사용권 보장 약정이나 기타 피고와의 논의 사항을 원고의 대표이사에게 그때그때 보고하고 승인 또는 지시를 받았다는 당심 증인 U의 증언은 상당히 신빙성이 있어 보인다.

따라서 앞서 본 사실 또는 사정들을 종합하여 보면, 원고는 U에게 사용권 보장 약정을 체결할 권한을 수여하였다고 봄이 상당하다(나아가 설령 그렇지 않다 하더라도, 원고가 이 사건 건축허가의 건축주 명의 변경 및 도로공동사용 약정의 효력을 인정한 이상, 그 반대급부로 제공된 사용권 보장 약정을 추인하였다고 봄이 상당하다).

다. 소결

따라서 피고는 원고와의 사용권 보장 약정에 따라 원고에 대하여 이 사건 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 점유할 권한이 있다고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있다(이 부분 피고의 항변을 받아들이는 이상 피고의 나머지 주장들에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박병찬

판사김도요

판사이화송

별지

1) 구 기반시설부담금에 관한 법률(2008. 3. 28. 법률 제9051호) 부칙 제3조 및 구

기반시설부담금에 관한 법률(2008. 3. 28. 법률 제9051호로 폐지되기 전의 것) 제17조 참조

2) 구 농지법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제38조 제4항, 제39조 참조