

수원지방법원 2024. 12. 12 선고 2023나105881 판결 [건물등철거 및 토지인도]

재판경과

수원지방법원 2024. 12. 12 선고 2023나105881 판결

수원지방법원 2023. 11. 24 선고 2022가단539738 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인 겸 부대피항소인

1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 권형필, 나정은

피고, 피항소인 겸 항소인

G

소송대리인 법무법인 상록

담당변호사 천낙봉

피고, 피항소인 겸 부대항소인

H 주식회사

피고, 피항소인 I

변 론 종 결 2024. 11. 21.

판 결 선 고 2024. 12. 12.

제1 심판결 수원지방법원 2023. 11. 24. 선고 2022가단539738 판결

주 문

1. 원고들의 피고 H 주식회사에 대한 항소 및 피고 H 주식회사의 원고들에 대한 부대항소를 모두 각하한다.
2. 원고들의 피고 G, I에 대한 항소 및 피고 G의 원고들에 대한 항소를 모두 기각한다.3. 항소비용 및 부대항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적으로, 피고 G은 원고들에게, 화성시 J 임야 690㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 212.47㎡ 및 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 13.13㎡ 지상 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 2022. 2. 28.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 546,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 I은 위 각 건물에서 퇴거하라.

나. 예비적으로, 피고 H 주식회사(이하 ‘피고 회사’라고 한다)는 원고들에게 2022. 2. 28.부터 이 사건

토지의 인도완료일까지 월 546,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 이 사건 토지에 관하여 피고 G의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 항소취지

가. 원고들

제1심판결을 주위적 청구취지 기재와 같이 변경한다1).

나. 피고 G

제1심판결 중 피고 G의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 피고 G에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 부대항소취지(피고 회사)

제1심판결 중 피고 회사의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 피고 회사에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 원고들의 피고 회사에 대한 항소 및 피고 회사의 원고들에 대한 부대항소의 적법 여부

직권으로 원고들의 피고 회사에 대한 항소 및 피고 회사의 원고들에 대한 부대항소의 적법 여부에 관하여 본다.

상소는 자기에게 불이익한 재판에 대해서만 제기할 수 있는 것이므로 전부승소한 판결에 대한 상소는 그 이익이 없어 부적법하다(대법원 2007. 7. 13. 선고 2007다20235 판결 참조).

제1심 법원이 원고들의 피고 회사에 대한 지료지급청구를 전부 인용한 사실은 기록상 명백하다.

따라서 원고들의 피고 회사에 대한 항소는 전부 승소판결에 대한 불복상소에 해당하여 항소이익이 없으므로 부적법하다.

또한 항소기간이 지나 항소권이 소멸한 후에 제기하는 부대항소는 항소에 대한 종속성을 가져서 항소가 취하되거나 부적법하여 각하된 때에는 그 효력을 잃게 되는 것인바(민사소송법 제404조),

피고 회사가 항소기간이 도과한 2024. 7. 25. 원고들을 상대로 부대항소를 제기하였음은 기록상 명백하고, 원고들의 피고 회사에 대한 항소가 부적법함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 회사의 부대항소도 그 효력을 잃게 되어 부적법하게 되었다.

2. 이 법원의 심판범위

주관적예비적 공동소송에서 주위적 공동소송인과 예비적 공동소송인 중 어느 한 사람이 상소를 제기하면 다른 공동소송인에 관한 청구 부분도 확정이 차단되고 상소심에 이심되어 심판대상이 된다. 이러한 경우 상소심의 심판대상은 주위적예비적 공동소송인들 및 그 상대방 당사자 사이의 결론의 합일확정의 필요성을 고려하여 그 심판의 범위를 판단하여야 한다(대법원 2011. 2. 24. 선고 2009다43355 판결 참조).

원고들의 피고 G에 대한 주위적 청구와 피고 회사에 대한 예비적 청구는 주관적예비적 병합 관계에 있고, 한쪽 청구에 관한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 관한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단과정이 상호 결합하여 모든 당사자 사이에 결론의 합일확정이 필요하므로, 원고들이 피고 G에 대하여 항소한 이상 피고 회사에 대한 항소 여부나 그 적법 여부와 관계 없이 피고 회사에 대한 청구 부분도 확정이 차단되고 이 법원의 심판대상이 되고, 결국 제1심판결 전부가 이 법원의 심판대상이 된다.

3. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 중 제1항의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3쪽 제10행의 “피고 주식회사 H(이하 ‘피고 회사’라고 한다)은”을 “피고 회사는”으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제3쪽 제14행의 “위 J 임야 690㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여”를 “이 사건 토지에 관하여”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제8쪽 제7행의 “진술하였음),” 다음에 “실제로도 당시 이 사건 토지 소재지에 피고 I만이 전입신고되어 있었으며,”를 추가한다.

○ 제1심판결 제8쪽 제15행의 “매수하여”를 “낙찰받아”로, 같은 쪽 제18행의 “매수할 당시”를

“낙찰받아 낙찰대금을 납부할 당시”로 각 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제9쪽 제4행 내지 제5행의 [인정근거]에 갑 11호증, 을가 12호증을 추가한다.

4. 당사자들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 중 제2항의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제9쪽 제7행부터 제20행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『가. 원고들의 주장

1) 주위적 청구

제2계약의 당사자인 피고 회사와 피고 G 사이에 이 사건 건물의 소유권을 피고 회사가 취득하기로 하는 별도의 특약이 존재하지 아니하고, 설령 별도의 특약이 존재하였다 하더라도, 이 사건 약정에 따라 그러한 특약은 합의에 의해 해제되었는바, 이 사건 건물 신축에 관한 재료를 공급한 수급인인 피고 G이 이 사건 건물의 원시취득자이므로, 피고 G은 위 건물의 부지인 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 그 토지 점유에 따른 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다. 한편, 피고 I은 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 위 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

2) 예비적 청구

피고 G이 이 사건 건물의 원시취득자가 아니더라도, 피고 G은 제1계약에 기한 공사대금채권을 근거로 이 사건 토지에 관한 유치권을 주장하고 있는데, 피고 G은 피고 회사에 대하여 위와 같은 공사대금채권을 갖고 있지 아니하고, 더욱이 이 사건 토지에 관하여 경매개시결정 기입등기가 이루어진 이후에 비로소 점유를 개시하였으므로, 피고 G의 이 사건 토지에 관한 유치권은 인정될 수 없다. 따라서 이 사건 토지의 소유자로서 위 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

또한, 피고 G이 이 사건 건물의 원시취득자가 아니라면, 피고 회사가 이 사건 건물의 원시취득자로서 이 사건 토지에 대하여 민법 제366조의 법정지상권을 취득하였을 것이므로, 피고 회사는 원고들에게 이 사건 토지에 관한 지료로 2022. 2. 28.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 그 차임 상당액인 월 543,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.』

○ 제1심판결 제10쪽 하1행의 말미에 아래와 같이 추가한다.

『또한 피고 G이 이 사건 토지에 관한 유치권자로서 이 사건 토지에 대한 사용·수익권을 가지고 있으므로, 피고 회사는 원고들에게 법정지상권에 따른 지료를 지급할 의무가 없다.』

5. 원고들의 주위적 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 제13쪽 제1행부터 제5행까지를 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결 제11쪽 제3행 내지 제13쪽 제5행까지 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『다. 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

결국 피고 회사가 이 사건 건물을 원시취득한 이래 현재까지 이 사건 건물을 소유하고 있다고 보아야 하므로, 피고 G이 이 사건 건물을 원시취득한 소유자로서 이 사건 토지를 점유하고 있음을 전제로 한 원고들의 피고 G에 대한 주위적 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

라. 피고 I에 대한 청구에 관한 판단

피고 I이 이 사건 건물에서 거주하고 있음은 앞서 본 바와 같은바, 피고 I은 피고 회사와 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하여 이 사건 건물을 점유할 권원이 있다고 항변하므로 살피건대, 을가 10, 11호증의 각 기재에 의하면, 피고 I은 2015. 8. 5.과 2019. 8. 10. 피고 회사와 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금을 220,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 2015. 8. 26. 이 사건 건물 주소지에 전입신고를 하였으며, 2020. 6. 23. 위 각 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실을 인정할 수 있고, 또한 피고 회사는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지에 대하여 법정지상권을 취득하였음은 뒤에서 보는 바와 같으므로, 피고 I은 이 사건 건물을 점유할 권원이 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 I의 항변은 이유 있다.

이에 대하여 원고들은, 피고 회사의 지료 체납을 이유로 법정지상권 소멸청구를 하였으므로, 피고 회사의 법정지상권은 소멸하였다고 재항변한다.

살피건대, 민법 제287조의 지상권소멸청구권을 행사하기 위하여는 2년 이상의 지료 체납이 있어야 하는데, 구체적인 지료액을 결정하기 위하여 지료에 관한 당사자 간의 협의 또는 법원에 의한

지료결정이 필요하고, 구체적인 지료액이 결정되기 전에는 지료를 지급하지 않았다고 하더라도 지료지급을 지체한 것으로 볼 수 없어 소멸청구권이 인정되지 않는다. 제1심에서 원고들의 피고 회사에 대한 지료청구가 인용되었으나, 앞서 본 바와 같이 원고들의 피고 회사에 대한 지료청구 부분도 이 법원의 심판범위에 속하고 이 부분에 관한 판결이 확정되지 아니한 이상 구체적인 지료액이 결정되었다고 볼 수 없어 피고 회사를 이를 지급하지 않았다고 하더라도 지료지급을 지체한 것으로 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 위 법정지상권 소멸 청구의 재항변은 받아들이지 아니한다.

결국 원고들의 피고 I에 대한 퇴거청구는 이유 없다.』

6. 원고들의 예비적 청구에 관한 판단

가. 피고 G에 대한 유치권 부존재 확인 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결 제13쪽 제9행부터 제15쪽 제11행까지 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제13쪽 제8행과 제9행 사이에 아래와 같이 추가한다.

『원고들은 자신들의 소유인 이 사건 토지의 소유권 행사에 대한 방해를 배제하기 위하여 피고 G에 대하여 주위적으로 피고 G이 이 사건 건물의 원시취득자로서 소유자임을 전제로 토지 인도 및 건물 철거 청구를 하였고, 주위적 청구가 인용되지 않을 것에 대비하여 예비적으로 피고 회사가 이 사건 토지에 대한 법정지상권을 취득한 경우 이 사건 토지의 유치권자라고 주장하는 피고 G에 대하여 유치권 부존재 확인 청구를 하였는데, 앞서 본 바와 같이 원고들의 피고 G에 대한 주위적 청구가 받아들여지지 아니하였으므로, 원고들의 피고 G에 대한 소 중 유치권 부존재 확인 청구 부분이 확인의 이익이 없다고 할 수 없다.』

○ 제1심판결 제14쪽 제6행과 제7행 사이에 아래와 같이 추가한다.

『상사유치권 및 민사유치권은 모두 목적물에 대한 채권자의 점유를 그 성립요건이자 존속요건으로 하고 있다. 그런데 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유하는 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를

점거하고 있지 않다 하더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결 참조). 한편 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한, 건물의 소유명의자가 아닌 자는 실제 건물을 점유하고 있다 하더라도 그 부지를 점유하는 자로 볼 수 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 참조).』

○ 제1심판결 제14쪽 제11행의 “그런데” 다음에 아래와 같이 추가한다.

『이 사건 토지는 이 사건 건물의 부지이므로, 이 사건 건물의 소유자가 이 사건 토지를 점유한다고 볼 수 있고, 피고 회사가 이 사건 건물을 원시취득한 이래 현재까지 이 사건 건물을 소유하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 회사가 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지를 점유하고 있다고 보아야 한다. 특히 피고 G 스스로도 피고 회사와 사이의 이 사건 약정은 조건부 매매계약으로서 피고 회사가 매매의 전제조건(2순위 근저당권을 말소하여 소유권을 이전하고 건축주명의를 변경하는 조건)을 불이행함으로써 해제, 실효되었고, 자신은 이 사건 토지와 건물의 소유자가 아니라 유치권자라고 주장하고 있으므로2), 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 되었다고 볼 수도 없다. 따라서 피고 G의 이 사건 토지에 대한 점유 사실을 인정할 수 없으므로, 이 사건 토지에 관한 피고 G의 유치권이 존재한다고 볼 수 없다.

또한 피고 G은, 피고 I과 함께 이 사건 건물 및 토지를 주거 용도로 사용하거나 피고 I이 피고 G의 점유를 보조하는 지위에 있음으로써 이 사건 경매개시결정 기입등기 이전부터 이 사건 토지를 점유해 오고 있다는 취지로 주장하므로 살피건대,』

나. 피고 회사에 대한 자료 지급 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 추가하거나 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결 제15쪽 제13행부터 제17쪽 제2행까지 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제16쪽 제14행과 제15행 사이에 아래와 같이 추가한다.

『한편 법정지상권의 효력이 미치는 범위에 관하여 보건대, 법정지상자의 토지사용권은 건물의

부지에만 국한되는 것이 아니라 건물의 구조와 면적, 건물의 사용목적과 주변환경 등을 고려하여 당해 건물의 유지 및 사용에 통상 필요한 범위에 미친다고 할 것이고, 반드시 그 건물의 기지만에 한하는 것이 아니고 지상건물을 그 본래의 용도로 사용함에 일반적으로 필요한 그 둘레의 기지에까지 미친다고 할 것인데(대법원 1966. 12. 20. 선고 66다1844 판결, 대법원 1977. 7. 26. 선고 77다921 판결 등 참조), 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 토지의 경계에 철제 울타리가 설치되어 있어 외부에서 이 사건 토지에 출입할 수 없고, 이 사건 토지 전체가 이 사건 건물의 부지나 마당으로 사용되고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 전부가 이 사건 건물의 이용에 일반적으로 필요한 범위 내로서 법정지상권이 미친다고 봄이 타당하다.』

○ 제1심판결 제16쪽 하3행의 “감정인 T에 대한 감정촉탁결과에”를 “제1심감정인 T에 대한 임료감정촉탁결과에”로, 같은 쪽 하2행의 “2023. 2. 27.까지”를 “감정일인 2023. 1. 9.까지”로 각 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제16쪽 하1행과 제17쪽 제1행 사이에 아래와 같이 추가한다.

『3) 피고 회사의 항변에 대한 판단

가) 치료액 변제공탁 항변에 대한 판단

이에 대하여 피고 회사는, 2024. 4. 23. 제1심판결에 따른 치료액을 변제공탁하였으므로, 치료지급채무는 소멸되었다고 항변하고, 이에 대하여 원고들은 피고 회사의 채권자불확지 공탁은 무효라고 재항변한다.

살피건대, 을 25호증의 기재에 의하면, 피고 회사는 2024. 4. 23. 서울중앙지방법원 2024년금제9203호로 피공탁자를 원고들과 피고 G로 하고, 근거법령을 민법 제487조 후단으로 하며, 공탁원인사실을 ‘제1심에서 피고 회사에 대하여 원고들에게 치료를 지급하라는 내용의 판결이 선고되었으나, 항소심 계속 중이고, 유치권자라 주장하는 피고 G이 민법 제323조에 규정된 과실수취권에 의하여 권리가 있음을 주장하고 있음을 이유로 채권자불확지 공탁을 한다’고 기재하여 14,203,800원(=2022. 2. 28.부터 2024. 4. 30.까지 26개월간 월 546,300원의 비율로 계산한 돈)을 공탁한 사실을 인정할 수 있고, 민법 제487조 후단에 의하면 변제자가 과실 없이 채권자를 알 수 없는 경우에는 채권자를 위하여 변제의 목적물을 공탁하여 그 채무를 면할 수 있는데, 이 때

‘변제자가 과실 없이 채권자를 알 수 없는 경우’란 객관적으로 채권자 또는 변제수령권자가 존재하고 있으나 채무자가 선량한 관리자의 주의를 다하여도 채권자가 누구인지를 알 수 없는 경우를 말하는바(대법원 2000. 12. 22. 선고 2000다55904 판결 참조), 제1심법원은 피고 회사에 대하여 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 지료를 지급하라는 내용의 이행판결을 선고한 점, 피고 G은 제1심에서 자신이 이 사건 토지에 대한 유치권자라고 주장하였으나, 제1심법원은 피고 G에게 이 사건 토지에 대한 유치권이 인정되지 않는다고 판단한 점, 피고 G은 이에 대하여 불복하여 항소하기는 하였으나, 이 사건 소송에서 줄곧 이 사건 토지를 유치권에 기하여 점유하고 있기는 하나 이를 사용수익하고 있지 않다고 주장해 온 점, 피고 회사의 위 공탁시까지 피고 G이 유치권자로서 그 지료를 수령할 권한이 있는지 여부에 대하여 당사자 간에 별다른 주장이 없었고, 피고 회사가 2024. 7. 25. 부대항소를 제기하면서 최초로 피고 G이 유치권자로서 지료를 수령할 권한이 있다고 주장한 점, 위와 같이 피고 회사는 피고 G도 그 지료에 대한 권리를 주장하지 않던 상황에서 제1심법원의 판단에도 불구하고 피고 G을 원고들과 함께 피공탁자로 하여 채권자불확지 공탁을 한 점 등에 비추어 보면, 피고 회사가 제출한 증거들이나 그 주장의 사정만으로는 피고 회사가 선량한 관리자의 주의를 다하여도 채권자가 누구인지를 알 수 없는 경우에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 회사의 위 공탁은 변제공탁의 요건을 갖추지 못하여 효력이 없으므로, 이 점을 지적하는 원고들의 재항변은 이유 있고, 피고 회사의 위 항변은 이유 없다.

나) 유익비, 필요비 채권과의 상계 항변에 대한 판단

또 피고 회사는, 피고 회사가 이 사건 토지에 관하여 지반공사를 완료하는 등 그 가치를 증가시켰으므로, 이로 인한 유익비, 필요비 채권이 인정되는바, 이를 자동채권으로 하여 원고들의 지료지급채권과 상계한다고 항변한다.

살피건대, 유익비, 필요비는 점유자가 점유물을 반환할 때에 점유물을 보존 또는 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 비용의 상환을 청구하는 것인데, 피고 회사는 자신이 소유자일 당시 이 사건 토지에 관하여 부지조성공사를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 회사의 부지조성공사, 지반공사 등으로 인하여 그 토지의 가치가 증가하였다고 하더라도 피고 회사가 소유자로서 자신의 토지의 가치 증대를 위하여 지출한 비용을 가리켜 점유자가 점유물을 보존, 개량하기 지출한 비용이라고 볼 수

없고, 또한 원고들이 이 사건 경매절차에서 대금을 납부하여 경락받은 목적물은 이미 부지조성공사 등을 마친 토지라고 할 것이므로, 피고 회사가 원고들에 대하여 유익비, 필요비 청구를 할 수 없다. 따라서 피고 회사의 이 부분 항변은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4) 소결론』

7. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 회사에 대한 항소 및 피고 회사의 원고들에 대한 부대항소는 모두 부적법하여 각하하여야 한다. 또한 원고들의 피고 G에 대한 예비적 청구인 유치권부존재확인청구와 원고들의 예비적 피고인 피고 회사에 대한 지료지급청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 피고 G에 대한 주위적 청구인 건물철거, 토지인도 및 차임 상당 부당이득반환 청구, 피고 I에 대한 퇴거청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 피고 G, I에 대한 항소 및 피고 G의 원고들에 대한 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이영범, 판사 권태관, 판사 장지혜

별지

1) 위와 같이 선행한다.

2) 2023. 2. 20.자 준비서면 제10쪽 참조.