

의정부지방법원 2015. 9. 4 선고 2015나2622 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 1. B

2. 주식회사 C

변론 종결 2015. 7. 24.

판결 선고 2015. 9. 4.

제 1 심 판결 의정부지방법원 고양지원 2015. 2. 12. 선고 2014가단9147 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고에게, 파주시 D 임야 455㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, 六, ㄴ, E, 즈의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 지상 컨테이너박스를 철거하고, 위 임야를 인

도하며, 각자 25,660,000원 및 2015. 1. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월2,658,250원의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. I은 V 등의 공유이던 파주시 W 임야 17,851㎡를 매수하여 그 부지정리공사 등을 시행한 후 이를 고가에 전매한다는 구상 아래 2013. 6.경 원고에게 투자 요청을 하였고, 원고는 이에 응하여 매수대금 중 1억 원, 각종 인·허가 등의 비용 1억 원 등 합계 2억 원을 투자기로 하면서, 위 임야의 매수인 명의 및 인·허가 명의를 원고 앞으로 하고 위 임야의 전매 시 수익금 포함 총 3억 5,000만 원을 반환받기로 약정하였다.

나. 위 약정에 따라 원고는 2013. 6. 17. '원고 외 2인'의 명의로 V 등과 사이에 위임야에 관하여 대금 8억 5,000만 원의 매매계약을 체결하면서 그 무렵 계약금으로 1억 원을 지급하였고, 이후 위 임야에 대한 개발행위허가, 산지전용허가, 공장신설승인, 건축허가 등 일련의 인·허가 과정에서 그 비용 명목으로 1억 원 가량을 지출하였다.

다. 한편, 위 임야는 2014. 1. 16. 파주시 E 임야 17,850㎡로 등록전환 됨과 동시에 E 임야 5,590㎡, F 임야 5,590㎡, D 임야 455㎡, G 임야 64㎡, H 임야 6,151㎡ 등 5필지(이하 '이 사건 전체 토지'라 한다)로 분할되었다.

라. 그 후 원고는 2014. 2. 25. V 등에게 위 매매계약 상의 잔금을 지급하면서 이 사건 전체 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, 피고들은 2014. 2. 중순경 이 사건 전체 토지의 진출입로에 해당하는 위 D임야(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 별지 도면 표시 ㄱ, 초, 키, 트, ㄴ의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 지상에 컨테이너박스(이하 '이 사건 컨테이너박스'라 한다)를 설치한 후 그 무렵부터 현재에

이르기까지 이 사건 전체 토지에 대한 원고의 출입및 사용을 저지하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 9, 21호증, 갑 제22호증의 1, 2, 3, 갑 제23호증, 갑 제24호증의 1, 2, 3, 갑 제25호증의 1, 2, 갑 제26호증, 을 제2호증의 1 내지5, 을 제3, 4, 7호증, 을 제9호증의 1 내지 8, 을 제13호증의 1, 2, 3, 을 제14, 22호증의 각 1, 2의 각 기재 또는 영상, 제1심 증인 I(일부), X의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고들은 아무런 권원 없이 이 사건 토지 위에 이 사건 컨테이너박스를 설치함으로써 이 사건 토지는 물론, 이 사건 전체 토지를 점유하면서 그에 대한 원고의 출입및 사용을 저지하고 있는바, 이 사건 전체 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 컨테이너박스를 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 이 사건 전체 토지에 대한 차임 상당 손해배상금 또는 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)은 이 사건 전체 토지의 실질적 매수인인 I 으로부터 이 사건 전체 토지에 대한 토목공사를 도급받은 후 그 대부분을 P에게 하도급하여 공사를 시행함으로써 I 에 대하여 공사대금채권을 갖고 있고, 이 사건 전체토지의 점유 이후로는 그에 대하여 조경공사, 배수로공사 및 복구공사를 시행함으로써 유익비상환채권까지 갖고 있으므로, 위 각 채권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다.

또한 피고 B은 I과 동업계약을 체결한 후 5,000만 원을 투자하면서 그 수익금으로 개발이익의 20%를 분배받기로 한 바 있고, 이후 피고 B의 위 투자금이 이 사건 전체토지에 대한 인·허가 및 토목공사 시행에 사용된 결과 이 사건 전체 토지의 가치 상승을 유발시킴으로써 유익비상환채권까지 갖게 되었는바, 위 개발이익 20% 상당의 투자수익분배청구권 또는 위 가치 상승분 상당의 유익비상환채권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다.

3. 판단

가. 피고 회사의 유치권 성립 여부

1) 우선 피고 회사의 공사대금채권에 기한 유치권 주장의 당부에 관하여 보건대, 을 제5호증, 을 제18호증의 1 내지 4, 을 제28호증의 각 기재에 의하면, I과 피고 회사사이에 공사대금을 5억 5,000만 원(내역서 상 토공 부분 9,261만 원, 구조물공 부분 8,138만 원 등의 합계액), 작성일자를 2013. 12. 10.로 한 도급계약서가 작성되어 있는 사실, 피고 회사는 이 사건 소송 계속 중이던 2014. 7. 25. I을 상대로 의정부지방법원고양지원 파주시법원 2014차1406호로 공사대금 2억 9,324만 원의 지급을 구하는 지급명령 신청을 하였고, 그 결과 2014. 8. 6. 그 지급명령이 발령되어 그 무렵 확정된 사실은 인정된다.

그러나 다른 한편, 앞서 든 각 증거 및 갑 제1, 5 내지 8, 10 내지 13, 15, 18, 19호증, 갑 제22호증의 4 내지 15, 갑 제27, 28호증, 갑 제29호증의 1 내지 7, 갑 제30호증의 1 내지 6, 갑 제31호증의 1, 2, 갑 제32호증, 갑 제33호증의 1, 2, 갑 제34호증의 1, 2, 3, 갑 제35호증의 1 내지 13, 갑 제36, 37호증, 을 제6호증, 을 제8호증의 1 내지 16, 을 제12호증(P 작성의 사실확인서 부분), 을 제15, 26, 27, 31, 32호증, 을 제39호증의 1 내지 11, 을 제40호증의 1 내지 6의 각 기재 또는 영상, 제1심 증인 J, R(일부)의 각 증언, 당심 증인 Q의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 전체 토지 위에서 시행된 공사는 보강토시공 및 부지정리, 그와 병행한 토사 반출 및 운반 작업 등 토목공사가 거의 전부인데, 이는 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)로부터의 식생축조블록 공급, L로부터의 굴삭기 등 중장비임대, M 주식회사(이하 'M'이라 한다)에 의한 토사 반출 및 운반, 토목공사업자 N에 의한 공사 수행 및 현장소장 O에 의한 현장 감독의 형태로, 2013. 12. 중순경부터 2014. 1. 말경까지 시행되었던 점, ② 그런데 K과의 2013. 12. 20.자 공급계약, L와의 2013. 12. 23.자 임대차계약, M과의 2013. 12. 26.자 토사운반계약, N과의 2013. 12. 20.자 공사도급계약은 모두 그들과 I 사이에 체결되었고, 공사 수행 과정에서의 송장, 청구서, 작업확인서, 거래명세표 등 공사 관련 제반 서류들 또한 모두 I 또는 O, Y(현장 인부)과 사이에서 그 확인 및 청구 등이 이루어진 점, ③ 반면, 피고 회사가 도급받았다는 공사가 대금 5억 5,000만 원 상당의 거액의 공사임에도 위 도급계약서를 제외하고는 피고 회사와 I 사이에 기성고 내지 공사 진행 상황,

자재·장비의 조달 현황 및 공사비소요 내역 등 공사현장 전반에 관하여 서로 확인·점검했다는 서류 등은 작성된 바가 없고(위 도급계약서만 하더라도 구조물공사 부분과 관련하여 애초 옹벽시공에서 보강토시공으로의 설계변경이 있었음에도 그조차 제대로 반영되어 있지 않다), 더욱이 수급인이라는 피고 회사와 사실상 일괄 하수급인이라는 P 사이에 하도급계약서조차 작성된바 없음은 물론, 피고 회사 또는 P와 위 공사업자들 사이에서도 공사계약서 등이 작성된 바가 전혀 없는 점, ④ 나아가 I이나 피고 회사 또는 P이 위 공사업자들에게 공사대금을 지급했다는 자료를 찾아볼 수 없을 뿐만 아니라, I이 피고 회사나 P에게 공사대금을 지급했다는 자료 내지 피고 회사가 P에게 공사대금을 지급했다는 자료 또한 찾아볼수 없는 점, ⑤ 한편, 원고는 2014. 3. 2. K의 부장 J, 전무 P, 중장비 임대인인 L, M의 대표 Q, 토목공사 수행자인 N 및 현장소장 O 등 공사업자들 전원과 도급인인 I까지 모두 함께 모이게 한 뒤 그 자리에서 위 토목공사의 기성고 전부에 관하여 공사대금정산을 마쳤고, 그와 더불어 I으로부터 위 토목공사 관련 서류 일체를 넘겨받은 점, 6그런데 당시까지도 위 공사업자들은 피고 회사나 피고 B의 존재를 전혀 알지 못하였고, 당시 I이나 P 또한 피고 회사와 사이의 도급관계 내지 하도급관계에 관하여는 아무런 언급이 없었으며, 나아가 자신들의 도급인 내지 하도급인에 해당한다는 피고 회사를 그 정산에 참여시키려는 거동 또한 전혀 없었던 점, ⑦ 피고 회사가 이 사건 토지위에 이 사건 컨테이너박스를 설치하기 이전에 자신의 인력과 장비를 동원하여 이 사건 전체 토지에 대하여 어떠한 공사를 시행했다는 자료 또한 전혀 없는 점, ⑧ 한편, 피고 B은 자금난에 시달리던 I의 급박한 투자 요청에 따라 2013. 12.경 I과 사이에 동업약정서를 작성한 후 2014. 1. 중순경 5,000만 원을 투자하면서 그 수익금으로 개발이익의 20% 내지 2억 원을 분배받기로 하였는데, 이후 그 수익금 분배는 물론 투자원금 회수조차 어렵게 되자 이 사건 컨테이너박스의 설치와 더불어 유치권을 주장하기 시작한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고 회사의 주장처럼 피고 회사가 실제로 이 사건 전체 토지에 대하여 위 토목공사 등을 시행하였음을 인정하기에 부족하고, 나아가 피고 회사의 위 주장 사실에 부합하는 듯한 을 제10, 11호증, 을 제19호증의 1 내지 4, 을 제20호증의 1, 2, 을 제21, 23, 24, 33, 34, 35호증, 을 제36호증의 1 내지 714, 을 제37호증, 을 제38호증의 1 내지 43, 을 제41호증의 각 기재, 제1심 증인 I (일부), R(일부), S, T의 각 증언 또한 그대로 믿기 어렵거나 위 주장 사실을 인정하기에

부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고회사가 이 사건 전체 토지에 관한 공사대금채권을 갖고 있음을 전제로 한 위 유치권주장은 이유 없다.

2) 나아가 피고 회사의 유익비상환채권에 기한 유치권 주장의 당부에 관하여 보건대, 설령 피고 회사의 주장처럼 피고 회사가 이 사건 전체 토지에 대한 점유개시 이후조경공사, 배수로공사 및 복구공사를 시행하였다 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고 회사가 이 사건 전체 토지에 관한 점유를 개시할 당시 아무런 적법한 권원 없이 그 점유를 개시하였다고 보이는 이 사건에서, 그 불법적인 점유개시 이후에 발생한 채권을 기초로 하여 유치권이 성립될 수는 없는 것이므로(민법 제320조 제2항 참조), 피고 회사의 유익비상환채권에 기한 위 유치권 주장 또한 이유 없다.

나. 피고 B의 유치권 성립 여부

유치권이 성립하기 위해서는 점유자의 채권이 그 물건에 관하여 생긴 것이어야 하고, 이는 결국 그 채권이 물건 자체로부터 발생한 경우이거나 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 경우에 해당하여야 함을 말하는데, 피고 B이 주장하는 투자이익분배청구권이나 유익비상환채권의 경우, 이는 자신이 1에게 이 사건 전체 토지의 개발과 관련하여 5,000만 원을 투자한 데 따라 자신에게 그 개발이익을 분배받을 권리가 생겼다거나 그 투자금이 사용됨에 의하여 이 사건 전체 토지의 가치 상승이라는 결과에 간접적으로 기여하였다는 것에 불과한바, 그 주장 자체에 의하더라도 위 채권들이 이 사건 전체 토지에 관하여 생긴 채권에 해당한다고 보기 어렵다(피고 B의 주장대로라면 어떠한 사업에 금전을 대여하거나 투자한 모든 사람이 그 대여금이나 투자금 회수를 위하여 유치권을 행사할 수 있다는 결론에 이르게 된다). 결국 피고 B의 위 유치권 주장 역시 이유가 없다.

다. 피고들의 철거, 인도 및 손해배상의무

따라서 이 사건 토지 위에 아무런 권원 없이 이 사건 컨테이너박스를 설치함으로써 이 사건 토지를 점유 중인 피고들은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 컨테이너박스를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나아가 앞서 든 각 증거 및 제1심 법원의 주식회사 통일감정평가법인(감정인 U)에대한 임료감정촉탁 결과를 종합하면, 피고들이 이 사건 전체 토지의 진출입로에 해당하는 이 사건 토지 위에 이 사건 컨테이너박스를 설치함에 따라 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 전체 토지에 대한 원고의 출입 및 사용이 불가능해진 사실, 한편, 이 사건 전체 토지의 차임은 피고들의 이 사건 컨테이너박스 설치 및 원고의 소유권 취득일이후로서 원고가 구하는 2014. 3. 12.부터 2014. 12. 31.까지는 합계 25,660,000원, 2015. 1. 1. 이후로는 월 2,658,250원(= 31,899,000원 ÷ 12)인 사실을 인정할 수 있는 바, 이에 의하면, 피고들은 원고로 하여금 이 사건 전체 토지에 대한 출입 및 사용을 불가능하게 함으로써 원고에게 위 차임 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이고, 따라서 공동불법행위에 기한 손해배상으로서 각자 원고에게 위 25,660,000원 및 2015. 1. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 2,658,250원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임범석, 판사 유경진, 판사 강완수

별지 / (도면)



