

대구고등법원 2023. 5. 30 선고 2022나23238(본소), 2022나23245(반소), 2023나11508(반소)
판결 [토지인도 · 지상물매수청구 · 지상물매수청구]

재판경과

대구고등법원 2023. 5. 30 선고 2022나23238(본소), 2022나23245(반소), 2023나11508(반소)
판결
대구지방법원 안동지원 2022. 5. 19 선고 2020가합3526 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인주식회사 A

원고(반소피고)승계참가인, 피항소인

A의 승계참가인 B 주식회사

원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인의 소송대리인 변호사 임지은, 이쌍희

피고, 항소인E

피고(반소원고), 항소인1. F

2. C

3. G

4. H

5. I

6. K

7. L

8. M

피고 및 피고(반소원고)들의 소송대리인 법무법인 선화 담당변호사 김정훈

피고 및 피고(반소원고)들의 소송복대리인 변호사 윤지원

변론 종결 2023. 4. 4.

판결 선고 2023. 5. 30.

제1심판결 대구지방법원 안동지원 2022. 5. 19. 선고 2020가합3526(본소),

2021가합3615(반소) 판결

주 문

1. 피고 및 피고(반소원고)들의 본소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 추가한 피고(반소원고) F, G, H, I, K, L, M의 주위적 반소청구, 이 법원에서 확장한 피고(반소원고) G, H, I, K, L의 예비적 반소청구, 이 법원에서 제기한 피고(반소원고) C의 주위적 및 예비적 반소청구를 포함하여 제1심판결의 반소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
피고(반소원고)들의 주위적 반소청구 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.
3. 항소 제기 이후의 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 피고 및 피고(반소원고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 , 승 계 참 가 취 지 및 항 소 취 지

■ 청구취지 및 승계참가취지

1. 본소1) 원고(반소피고)에게, 2) 1) 피고(반소원고) F은 영주시 N(영주시 ○ 임야 34,769㎡) 중 제1심판결 별지(이하 '별지'라고 한다)1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 605㎡ 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 162㎡ 지상의 블록조 건축물, 같은 선내 나 부분 21㎡ 지상의 판넬조 건축물, 같은 선내 다 부분 27㎡ 지상의 판넬조 건축물, 같은 선내 라 부분 1㎡ 지상의 판넬조 건축물, 같은 도면 표시 마 부분 12㎡

지상의 출입계단을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 605m², 같은 도면 표시 바 부분 임야 12m², 같은 도면 표시 바 부분 임야 21m²를 각 인도하고,

2) 피고(반소원고) C는 영주시 P(영주시 ○ 임야 34,769m²) 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 64m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 45m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 64m², 같은 도면 표시 나 부분 임야 19m², 같은 도면 표시 다 부분 임야 23m²를 각 인도하고,

3) 피고(반소원고) G는 영주시 R(영주시 S 임야 18,529m²) 중 별지4 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 70m² 지상의 블록조 건축물 및 담장을 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 임야 70m², 같은 도면 표시 나 부분 임야 594m²를 각 인도하고,

4) 피고(반소원고) H는 영주시 T(영주시 S 임야 18,529m²) 중 별지5 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 187m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 92m² 지상의 벽돌조 건축물, 같은 선내 나 부분 9m² 지상의 벽돌조 건축물, 같은 선내 다 부분 16m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 187m²를 인도하고,

5) 피고(반소원고) I는 영주시 U(영주시 S 임야 18,529m²) 중 별지6 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 98m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 42m² 지상의 벽돌조 건축물, 같은 선내 나 부분 13m² 지상의 목조 건축물, 같은 선내 다 부분 1m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 98m², 같은 도면 표시 라 부분 임야 57m²를 각 인도하고,

6) 피고 E는 영주시 V(영주시 ○ 임야 34,769m²) 중 별지7 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 97m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 67m² 지상의 판넬조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 97m², 같은 도면 표시 나 부분 임야 55m², 같은 도면 표시 다 부분 임야 10m²를 각 인도하고,

7) 피고(반소원고) K은 영주시 X(영주시 ○ 임야 34,769m²) 중 별지9 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 164m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 110m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 164m², 같은 도면 표시 나 부분 임야 29m²를 각 인도하고,

8) 피고(반소원고) L은 영주시 Y(영주시 ○ 임야 34,769m²) 중 별지10 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 147m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 69m² 지상의 블록조 건축물, 같은 선내 나 부분 5m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 147m², 같은 도면 표시 다 부분 임야 61m²를 각 인도하고,

9) 피고(반소원고) M은 영주시 Z(영주시 ○ 임야 34,769m²) 중 별지11 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 325m² 지상의 담장, 같은 선내 가 부분 102m² 지상의 블록조 건축물, 같은 선내 나 부분 25m² 지상의 블록조 건축물, 같은 선내 다 부분 2m² 지상의 블록조 건축물, 같은 선내 라 부분 11m² 지상의 무벽조 건축물, 같은 선내 마 부분 7m² 지상의 블록조 건축물을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 임야 325m²를 인도하라.

2. 승계참가

원고(반소피고)승계참가인에게 이행을 구하는 외에는 위 제1항과 같다.

3. 반소

가. 피고(반소원고) F, G, H, I, K, L, M3) 1) 주위적으로, 원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인은 연대하여 피고(반소원고) H, F, G, I, K, L, M에게 각 100,000,000원 및 각 위 돈에 대하여 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 예비적으로, 원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인은 연대하여 피고(반소원고) F에게 54,740,000원, 피고(반소원고) M에게 25,224,000원, 피고(반소원고) G, H, I, K, L에게 각

50,000,000원 및 각 위 돈에 대하여 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고(반소원고) C4) 1) 주위적으로, 원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인은 연대하여 피고(반소원고) C에게 80,000,000원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 예비적으로, 원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인은 연대하여 피고(반소원고) C에게 50,000,000원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

■ 항소취지

1. 본소

제1심판결 중 원고(반소피고)승계참가인의 피고 및 피고(반소원고)들에 대한 본소청구 부분을 각 취소하고, 원고(반소피고)승계참가인의 피고 및 피고(반소원고)들에 대한 본소청구를 각 기각한다.

2. 반소 [피고(반소원고) F, G, H, I, K, L, M]

제1심판결을 청구취지 및 승계참가취지 기재 제3의 가.항과 같이 변경한다[위 피고(반소원고)들의 항소취지를 이와 같이 선행하기로 한다].

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

원고(반소피고)승계참가인(이하 '참가인'이라고만 한다)은 제1심 계속 중이던 2021. 9. 14.

승계참가신청을 하였고, 제1심 법원은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)의 본소청구를

기각하고 참가인의 본소청구를 인용하는 한편 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) F, G, H, I, K,

L, M의 반소청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였다.

이에 대하여 피고들만이 제1심판결 중 참가인의 본소에 관한 부분 및 반소에 관한 부분에 대하여 항소하였으므로, 위 항소로 인하여 본소와 반소 모두 이 법원에 이심되었으나, 이 법원의 심판범위는 원고의 본소에 관한 부분은 제외되고, 피고들이 불복한 제1심판결 중 참가인의 본소에 관한 부분 및 반소에 관한 부분(이 법원에서 추가한 반소청구 포함)에 한정된다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 내용은 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 제1항(제1심판결 제7면 본문 마지막 행부터 제8면 마지막 행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 사용하는 약어는 제1심판결에서와 같다).

○ 제1심판결 제8면 제4행의 "체결하였다." 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제3조(소유권이전 등)

① AA은 잔금을 지급받은 다음 1주일 이내에 원고에게 소유권이전에 필요한 모든 서류를 교부한다.

이 경우 매매목적 부동산에 가압류나 가처분, 기타 제한물권이 설정되어 있어서는 아니된다.

제4조(명도 등)

① 매매목적 부동산에 대한 지역, 지구, 도시계획, 건축제한, 도로편입 등 일체의 법률적, 행정적 제한 및 무허가 건물 등 일체의 지장물의 존재 등 사실상 제한이나 현황 등에 대하여는 원고가 이를 모두 확인하고 매수하는 것으로 하고, 원고는 위와 같은 제한이나 현황을 이유로 이의를 제기하지 못한다.

② 매매목적 부동산에 있는 무허가건물 등 일체의 지장물에 대한 철거 및 매매목적 부동산의 명도는 원고의 비용부담과 책임으로 한다.

③ AA은 종래 매매목적 부동산에 있는 무허가건물 소유자들로부터 받은 자료에 관한 영수증 등 자료를 현재 보관하고 있는 범위 내에서 원고에게 제공한다. 그러나 AA은 원고에게 매매목적 부동산에 있는 무허가건물 소유자들의 시효취득이 성립하지 아니함을 보장하는 것은 아니고, 그 시효취득 주장을 배척하여 무허가건물의 철거 및 매매목적 부동산의 명도를 하는 것도 전항과 같이 원고의 비용부담과 책임으로 한다. - 이하 문장 생략』

○ 제1심판결 제8면 제6, 7행의 "이 사건 각 부동산"을 "이 사건 각 토지"로 고쳐 쓴다.

3. 참가인의 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 바와 같이, 피고들은 참가인 소유의 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 각 건물을 소유하면서 해당 점유 부분을 건물 부지, 마당, 발 등으로 사용하면서 점유하고 있는 사실이 인정된다. 따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자인 참가인에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 임대차계약이 종료되지 않았다는 주장에 관한 판단(부정) 가) 주장의 요지

피고들과 이 사건 각 토지의 원 소유자인 AA 사이에 피고들이 AA으로부터 이 사건 각 토지를 임차하기로 하는 임대차계약이 체결되었고, 위 임대차계약은 '기간의 약정 없는 임대차'이거나 '1년의 기간을 정하여 묵시적으로 갱신되어 오던 것'이다. 원고 또는 참가인은 AA으로부터 위 임대차계약의 임대인 지위를 승계받은 자이고, 피고들은 위 임대차계약에 대한 해지를 통보받지 않아 위 임대차계약은 아직 종료되지 않았으므로, 참가인의 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분의 인도 청구에 응할 수 없다.

나) 판단

설령 피고들과 AA 사이에 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약이 체결되었다고 하더라도, 뒤에서 보는 바와 같이 임대차계약의 임대인 지위가 원고 및 참가인에게 승계되었다거나 피고들이 이 사건 각 토지의 소유자인 참가인에게 AA과의 임대차계약으로 대항할 수는 없으므로, 이와 다른 전제에 서 있는 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 건물매수청구권 주장에 관한 판단(부정) 가) 주장의 요지

피고들은 AA으로부터 건물 소유를 목적으로 이 사건 각 토지의 점유 부분을 임차한 것이고, 원고 및 참가인에게 민법 제643조에 따른 건물매수청구권을 행사하였으므로 참가인의 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분의 인도 청구에 응할 수 없다(피고들의 주장은, 원고가 건물 대금지급과 상환으로 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분의 인도를 구하여야 한다는 것으로 이해된다).

나) 판단

건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임대차 기간이 만료되거나 기간을 정하지 않은

임대차의 해지통고로 임차권이 소멸한 경우에 임차인은 민법 제643조에 따라 임대인에게 상당한 가액으로 건물 등의 매수를 청구할 수 있다. 임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로서, 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있다. 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결 등 참조).

갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고들이 AA에게 이 사건 각 토지에 관하여 매년은 아니지만 연 단위로 10만 원 미만의 지료를 지급한 사실이 인정되는바, 피고들과 AA 사이에 피고들이 AA으로부터 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분을 임차하기로 하는 임대차계약이 체결되었던 것으로 볼 여지는 있다.5) 그러나 피고들과 AA 사이의 임대차계약이 인정된다고 하더라도, 갑 제2, 6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 의하면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들과 AA과 사이에 체결한 임대차계약의 임대인 지위가 원고 또는 참가인에게 승계되었다거나 피고들이 참가인에게 위 임차권으로 대항할 수 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 임대차계약상의 임대인 지위는 임대인과 신 소유자와의 계약만으로써 그 지위의 양도를 할 수 있기는 하다(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정 등 참조). 그런데 이 사건 매매계약에는 AA과 피고들 사이의 임대차계약상의 임대인 지위를 원고가 승계한다는 명시적인 규정이 존재하지 않는다.

② 이 사건 매매계약 제4조 제2항은 '매매목적 부동산에 있는 무허가건물 등 일체의 지장물에 대한 철거 및 매매목적 부동산의 명도는 원고의 비용부담과 책임으로 한다'라고 정하고 있고, 제4조 제3항 제1문은 'AA은 종래 매매목적 부동산에 있는 무허가 건물 소유자들로부터 받은 지료에 관한 영수증 등 자료를 현재 보관하고 있는 범위 내에서 원고에게 제공한다'고 정하고 있기는 하다.

그러나 이 사건 매매계약 제3조 제1항은 'AA은 잔금을 지급받은 다음 1주일 이내에 원고에게

소유권이전에 필요한 모든 서류를 교부한다. 이 경우 매매목적 부동산에 가압류나 가처분, 기타 제한물권이 설정되어 있어서는 아니된다'고 정하고 있고, 제4조 제1항은 '매매목적 부동산에 있는 무허가 건물 등 일체의 지장물의 존재 등 사실상 제한이나 현황 등에 대하여 원고가 이를 확인하고 매수하는 것으로서 이를 이유로 이의를 제기하지 못한다'고 정하고 있다. 즉, 원고와 AA의 이 사건 매매계약 체결 당시의 의사는 AA이 원고에게 이 사건 각 토지에 대하여 권리 제한 없는 완전한 소유권을 이전하여 주되 AA이 인식하지 못하거나 그 존재 여부가 불확실한 사실상의 권리 제한에 대하여는 원고가 이의를 제기하지 못하게 하려는 것이라고 보아야 한다. 이와 같은 이 사건 매매계약의 목적 및 체결 경위 등에 비추어, 원고가 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 각 토지 인도에 관한 비용을 부담하는 것으로 정한 것은, 원고와 AA 사이에서 원고가 이 사건 각 건물의 철거 및 토지의 인도를 책임지고 그 과정에서 발생하는 모든 비용을 오로지 원고가 부담하고 AA에게 부담시키지 않겠다는 의사로 보일 뿐, 원고가 임대인 지위를 승계하겠다는 의사로 보이지는 않는다. 또한 이 사건 매매계약 제4조 제3항 제2문에서 '그러나 AA은 원고에게 매매목적 부동산에 있는 무허가건물 소유자들의 시효취득이 성립하지 아니함을 보장하는 것은 아니고, 그 시효취득 주장을 배척하여 무허가건물의 철거 및 매매목적 부동산의 명도를 하는 것도 전항과 같이 원고의 비용부담과 책임으로 한다'라고 정하고 있는데, 위 규정에 비추어 제4조 제3항 제1문의 지료 영수증 제공 규정은 원고가 임대인 지위를 승계한다는 내용으로 해석되기보다는, 이 사건 각 건물 소유자들의 혹시 모를 시효취득 주장을 배척하기 위한 근거자료로써 지료에 관한 영수증을 제공해야 할 협조의무를 정하고 있는 것에 불과해 보이고, 위 내용 역시 원고가 임대인 지위를 승계하겠다는 의사로 해석하기는 어렵다.

③ 오히려 이 사건 매매계약은 이 사건 각 토지의 개발사업을 위하여 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 각 토지의 인도를 예정하고 있어 임대인 지위가 승계되지 아니하는 것을 전제하고 있을 뿐이지, 피고들 주장처럼 위 각 조항의 내용이 원고가 AA의 임대인 지위를 승계하는 것을 당연한 전제로 하고 있다고 해석할 수는 없다.

④ 갑 제2, 6, 7호증의 각 기재에 의하면, 원고는 2021. 4. 1. 이 사건 각 토지 중 일부를 점유하고 있던 D(제1심 공동피고였던 사람이다)와 사이에 D가 본인 소유의 건축물 또는 무허가 건축물에 대한

지상권의 권리행사 일체를 포기하고 이를 원고에게 5,000만 원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실, 원고는 그 외에도 이 사건 각 토지 주변의 미등기 건물의 소유자와 사이에도 일정한 금액을 지급하고 건축물 또는 무허가 건축물에 대한 지상권의 권리행사 일체를 포기하고 이를 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 이는 원고가 분쟁을 원만하고 신속하게 해결하는 차원에서 위 D 등과 사이에 위와 같은 매매계약을 체결한 것으로 판단될 뿐이고, 원고가 임대인 지위를 승계하였음을 인정하는 전제에서 위와 같은 매매계약을 체결한 것이라고 보기는 어렵다.

⑤ 피고들 소유의 이 사건 각 건물은 미등기건물이고, 6) 이 사건 각 토지에 임차권 등기가 되어 있지도 아니하므로, 7) 피고들은 참가인에게 임차권으로 대항할 수도 없다.

3) 권리남용 주장에 관한 판단(부정) 가) 주장의 요지

피고 C은, 참가인이 이 사건 각 건물의 철거를 구하는 것은 권리남용에 해당한다고 주장한다(제1심 2021. 3. 18.자 준비서면 제4면8)).

나) 판단

권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 이익이 없고 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 이때 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보이는 객관적 사정을 모아 추인할 수 있으며, 이와 같이 권리의 행사에 해당하는 외관을 지닌 어떠한 행위가 권리남용이 되는지 여부는 권리남용 제도의 취지 및 그 근간이 되는 동시대 객관적인 사회질서의 토대 아래 개별적·구체적 상황을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다20819 판결, 대법원 2021. 10. 14. 선고 2021다242154 판결 등 참조).

그러나 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 원고 및 참가인이 이 사건 각 건물의 철거를 구하는 목적은 이 사건 각 토지를 인도받아 이 사건 각 토지에 대한 주택개발사업을 진행하기 위한 것인 점, ② 피고 C은 약 50년의 기간 동안 해당 건물을 소유하고 해당 토지 부분을 점유하면서 시세에 비하여 상당히 저렴한 연 5만 원에서 연 7만 원 상당의 지료만을

지급하였던 점 등을 종합하면, 피고 C이 주장하는 사정만으로는 참가인이 소유권에 기한 방해배제로서 이 사건 각 건물의 철거를 구하는 것이 오로지 피고 C에게 고통을 주고 손해를 입히기 위한 권리행사로서 사회질서에 위반되는 권리남용에 해당한다고 인정하기 어렵다. 따라서 피고 C은 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 주위적 청구(보상금 청구)에 대한 판단(부정)

1) 주장의 요지 원고는 이 사건 각 토지의 재개발 사업을 추진하는 사업시행자로서, 참가인은 시행자인 원고로부터 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마친 신탁사로서, 원고 및 참가인은 이 사건 각 토지를 수용하여 개발하기 위해서는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 제78조 제1항에 근거하여 피고들에게 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다. 따라서 원고 및 참가인은 연대하여 피고들에게 보상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 토지보상법 제78조 제1항은, '사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다'고 규정하고 있으며, 10동법 제4조에서는 토지보상법 내용이 적용되기 위한 '공익사업'의 종류를 열거하고 있는데, 그 구체적 내용은 아래와 같다.

제4조(공익사업)

이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. 국방·군사에 관한 사업

2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는

철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)·하천제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐

및 기상 관측에 관한 사업

3. 국가나 지방자치단체가 설치하는

청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업

4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업

5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업

6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 도로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업

7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업

8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

나) 원고 내지 참가인이, 피고들에게 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금 등을 지급할 의무가 인정되기 위해서는, 원고가 이 사건 각 토지를 취득한 목적이 되는 주택개발사업이 토지보상법 제4조가 정하는 '공익사업'에 해당해야 한다.

그런데 원고가 이 사건 각 토지를 취득한 것은 민간사업시행자 자격으로 공공의 필요가 아닌 영리를 목적으로 주택을 건설하고자 사유지를 매수하는 경우에 해당하며, 이 사건 각 토지를 취득한 원인 역시 토지보상법에 규정된 '수용' 내지 '협의취득'이 아닌 단순히 원고와 AA 사이의 사인 간 매매계약에 의한 것이므로, 이 사건 각 토지를 개발하는 데 있어 피고들이 주장하는 것처럼 토지보상법상 보상규정이 적용된다고 볼 수 없다.

이에 대해 피고들은, '민간사업시행자의 사용·수용 방식에는 토지보상법을 준용하여야 하며, 원고가 이 사건 각 토지를 개발하기 위하여 사실상 토지수용의 방식을 채택하고 있으므로 토지보상법상 보상규정이 적용되어야 한다'고 주장하지만, 민간사업시행자의 사용·수용 방식에 토지보상법을 준용하여야 한다는 점을 인정할 구체적인 법률상 근거를 찾을 수 없다.

다) 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 피고들의 주위적 반소청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구(건물매수청구권)에 대한 판단(부정)

1) 주장의 요지 피고들은 AA으로부터 건물 소유를 목적으로 이 사건 각 토지 중 그 점유 부분을 임차한 것이고, 원고 및 참가인에게 민법 제643조에 따른 건물매수청구권을 행사하였으므로 원고 및 참가인은 연대하여 피고들에게 예비적 반소 청구취지와 같은 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 앞서 본 바와 같이, 피고들과 AA 사이에 체결한 임대차계약의 임대인 지위가 원고와 참가인에게 승계되었다거나 피고들이 참가인에게 위 임차권으로 대항할 수 있다고 보기 어려우므로, 피고들이 원고 및 참가인에게 건물매수청구권을 행사할 수 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 예비적 반소청구 역시 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 참가인의 피고들에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 E을 제외한 나머지 피고들의 원고 및 참가인에 대한 주위적 반소청구 및 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로(가) 피고들의 본소에 대한 항소를 모두 기각하고, (나) 이 법원에서 추가한 피고 F, G, H, I, K, L, M의 주위적 반소청구, 이 법원에서 확장한 피고 G, H, I, K, L의 예비적 반소청구, 이 법원에서 제기한 피고 C의 주위적 반소청구 및 예비적 반소청구를 포함하여 제1심판결의 반소에 관한 부분을 피고 E을 제외한 나머지 피고들의 주위적 반소청구 및 예비적 반소청구를 모두 기각하는 것으로 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동명

판사이승엽

판사이기웅

별지

1) 제1심판결 중 제1심 공동피고 D에 대한 부분은 당사자들이 항소하지 않아 분리·확정되었고, 원고(반소피고) 및 원고(반소피고)승계참가인, 제1심 공동피고(반소원고) J은 이 법원에서 상대방에 대한 본소 및 반소를 각 취하하였다.

2) 원고(반소피고)는 제1심법원에서 소송탈퇴를 신청하였으나 피고 E 및 피고(반소원고) C의 동의를

없었고(소송탈퇴에는 동의 간주 조항이 적용되지 않는다), 피고(반소원고) C을 제외한 나머지 피고(반소원고)들은 부동의 하였으므로(제1심 제5회 변론기일), 소송탈퇴의 효력이 인정되지 않는다.

3) 위 피고(반소원고)들은 제1심법원에서는 반소 청구로서 지상물매수청구만을 하였으나, 이 법원에 이르러 기존의 반소 청구취지(지상물매수청구)를 예비적 반소 청구취지로 변경하고, 보상금청구를 주위적 반소 청구취지로 추가하였으며, 위 피고(반소원고)들 중 피고(반소원고) G, H, I, K, L은 예비적 반소 청구취지를 각 확장하였다.

4) 피고(반소원고) C은 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다.

5) 원고 및 참가인은, 피고들이 지급한 사용료는 연 4만 원 내지 9만 원에 불과하고, 이는 피고들이 점유한 토지의 면적에 비추어 매우 소액이어서 차임이 아닌 단순한 '사례'에 불과하므로, AA과 피고들 사이에 사용대차 관계가 성립하였다고 주장하고 있다(2021. 11. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제6, 7면).

6)민법 제622조(건물등기있는 차지권의 대항력)

① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

② 건물이 임대차기간만료전에 멸실 또는 후폐한 때에는 전항의 효력을 잃는다.

7)민법 제621조(임대차의 등기)

① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

8) 전자소송 기록에 부여되는 페이지를 의미한다. 이하 같다.

9) 피고 E을 제외한 나머지 피고들에 해당하는 부분으로서, 이하 제3항에서는 위 나머지 피고들을편의상 '피고들'로 기재한다.

10) 위 조항에 따른 이주정착금에 관한 구체적인 규정은 다음과 같다.

[토지보상법 시행령]

제41조(이주정착금의 지급)

사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는
이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급해야 한다.

[토지보상법 시행규칙]

제53조(이주정착금 등)

② 영 제41조에 따른 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는
금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만 원 미만인 경우에는 1천2백만 원으로 하고, 2천4백만 원을
초과하는 경우에는 2천4백만 원으로 한다.