

대전지방법원 2023. 7. 12 선고 2019가합109494(본소), 2021가합104331(반소) 판결 [지상물
매수청구 · 시설물 철거 등]

재판경과

대전고등법원 2024. 12. 4 선고 2023나13648(본소), 2023나13655(반소) 판결

대전지방법원 2023. 7. 12 선고 2019가합109494 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 새날로 담당변호사 윤병구

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 정갑생, 오지혜

소송대리인 법무법인 충청우산 담당변호사 신귀섭

변론 종결 2023. 6. 14.

판결 선고 2023. 7. 12.

주 문

1. 이 사건 반소 중 부당이득반환청구 부분을 각하한다.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

가. 대전 서구 C 잡종지 7,398㎡ 중

1) 별지1 도면 표시 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41,

24를 순차적으로 연결한 선내 ㄱ 부분 1184m² 지상에 설치된 유리 외벽,

2) 별지1 도면 표시 42, 43, 41, 40, 44, 45, 22, 42를 순차적으로 연결한 선내 ㄴ 부분 18m² 지상에 설치된 컨테이너,

3) 별지1 도면 표시 36, 35, 46, 47, 36을 순차적으로 연결한 선내 ㄷ 부분 41m² 지상에 설치된 철골 구조물,

4) 별지1 도면 표시 43, 48, 49, 50, 51, 26을 순차적으로 연결한 선내 ㄹ 부분 지상에 설치된 아크릴 차양막(캐노피),

5) 별지1 도면 표시 28, 52, 53, 31을 순차적으로 연결한 선내 ㅁ 부분 지상에 설치된 아크릴 차양막(캐노피),

6) 별지1 도면 표시 34, 54, 55, 56, 46을 순차적으로 연결한 선내 ㅂ 부분 지상에 설치된 아크릴 차양막(캐노피),

7) 별지1 도면 표시 39, 57, 58, 44를 순차적으로 연결한 선내 ㅅ 부분 지상에 설치된 차양막(캐노피)을 각 철거하고,

나. 대전 서구 C 잡종지 7,398㎡ 중 별지1 도면 표시 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 46, 47, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 22, 42, 43, 41, 24를 순차적으로 연결한 선내 ㄱ, ㄴ, ㄷ 부분 1,243㎡를 인도하라.

3. 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게

450,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 주위적으로 지상물매수청구권에 기하여, 예비적으로 부당이득반환청구권에 기하여 각 위와 같이 청구한다).

반소: 주문 제2항 및 원고는 피고에게 가. 201,366,000원 및 그 중 54,194,800원에 대하여는 2020. 10. 2.부터, 56,680,800원에 대하여는 2021. 10. 2.부터, 67,122,000원에 대하여는 2022. 10. 2.부터, 23,368,400원에 대하여는 2023. 2. 2.부터 각 이 사건 반소청구취지 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나. 2023. 2. 2.부터 주문 제2의 나항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 5,842,100원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 중고자동차매매단지 등 현황

- 1) 대전 서구 C 잡종지 7,398㎡를 비롯한 32필지와 그 지상 건물은 'D 중고자동차매매단지(이하 위 토지와 건물을 통틀어 '이 사건 매매단지'라고 한다)'로 불리는 곳이다.
- 2) 이 사건 매매단지는 제1전시장과 제2전시장으로 구분되어 있고, 제1전시장은 대전 서구 E 등 일부 필지 및 그 지상 건물에 있는 학원단지(이하 위 토지와 건물을 통틀어 '학원단지'라 하고, 그 토지, 건물을 나누어 지칭할 때는 '학원단지 토지' 내지 '학원단지 건물'이라고 한다)와 대전 서구 C 등 일부 필지 및 그 지상 건물에 있는 D단지(이하 위 토지와 건물을 통틀어 'D단지'라 하고, 그 토지, 건물을 나누어 지칭할 때는 'D단지 토지' 내지 'D단지 건물'이라고 하며, 학원단지와 D단지를 통틀어 '각 단지'라 한다)로 구분되어 있으며, 제2전시장은 대전 서구 F 등 일부 필지 및 그 지상 건물에 있다.
- 3) 각 단지에 입주한 자동차매매상들은 각 공영위원회(이하 각 '학원단지 공영위원회', 'D단지 공영위원회'라 하고, 위 공영위원회들을 통틀어 '이 사건 각 공영위원회'라 한다)를 구성하여 영업을

하고 있고, 원고는 D단지 공영위원회의 위원장이었다.

나. 이 사건 매매단지 전소유자들과 원고 사이 임대차계약 등

1) 이 사건 매매단지의 소유자였던 G은 2006. 6. 16.경 원고에게 D단지를 임대차보증금 5억 원, 기간 5년으로 정하여 임대하기로 하는 계약을 체결하였다.

2) G은 2006. 8. 27. 사망하였고, G의 직계비속인 H과 I(이하 위 2인을 'I 등'이라 한다)는 2009. 10. 23. 이 사건 매매단지의 1/2 지분씩을 각 상속하는 내용으로 상속재산분할심판[대전지방법원 가정지원 2007느합12, 2008느합2(병합)]을 받았고, 이는 2010. 6. 9. 확정되었다.

3) I 등은 2012. 5. 12. 원고에게 D단지를 임대차보증금 8억 원, 차임 월 2,200만원, 기간 5년으로 정하여 임대하기로 하는 계약을 체결하였다.

4) 원고는 위와 같이 G, I 등으로부터 D단지를 임차한 후, D단지에 입주한 자동차매매상들에게 사무실 또는 전시장을 각 전대하였다.

다. 피고의 이 사건 매매단지 소유권 취득

1) 피고는 2011. 5. 25. I 등과 사이에, 피고가 I 등으로부터 이 사건 매매단지를 220억 원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하면서, 계약서 제6조에서 '매매계약일 현재 매매 목적물의 임차 및 재임차와 전대임대차에 대한 임대보증금은 잔금 지급 시 지급액에서 공제한다'고 정하였다.

2) 피고는 2011. 5. 26. 이 사건 매매단지 중 일부 건물을 제외한 나머지 부동산에 관하여 같은 날 매매예약을 원인으로 한 공유자전원지분전부이전청구권 가등기를 마쳤다.

3) 피고는 2012. 3. 14. I 등을 상대로 소유권이전등기청구소송을 제기하여 2014. 12. 19. 그 2심 법원(대전고등법원 2013나4294)에서 'I 등은 피고로부터 2,233,033,797원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 매매단지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 취지의 판결을 선고받았고, 위 2심 판결은 2015. 12. 23. 상고기각(대법원 2015다6777)으로 확정되었다.

4) 피고는 2016. 3. 24. 이 사건 매매단지 중 C 토지 및 지상건물이 포함된 일부에 관하여, 2016. 6. 7. 이 사건 매매단지 중 또 다른 일부에 관하여 각 2011. 5. 25. 매매를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤다.

5) 피고는 2017. 10. 20. 이 사건 매매단지 중 J 소유 부분 건물을 제외한 나머지 부동산에 관하여 2012. 5. 31. 매매예약 완결을 원인으로 한 공유자전원지분전부이전의 가등기에 기한 본등기를 마쳤다.

라. 주차장 신축 등

1) 한국토지주택공사(LH)는 이 사건 매매단지 인근에서 'K 우회도로(광로L 외 2개 노선)'를 건설하기로 하는 공사를 발주·시행하였고, 그 과정에서 이 사건 매매단지 진출입로 부지가 공사구간 내로 편입되어 잔여지의 통로 등이 필요하게 되자 원고 등 민원인과 협의하여 이 사건 매매단지 중 D단지에 속하는 C 토지 일부의 지상에 있던 기존 주차타워를 철거하고, 별지21) 목록 및 도면 표시와 같이 주차장(이하 위 주차장을 '이 사건 주차장'이라고 하고, 그 부지를 '이 사건 주차장 부지'라고 한다)을 신축하였다.

2) 이 사건 주차장은 철골조립식 구조이고, 2개 층(이하 '이 사건 주차장 지하층', '이 사건 주차장 지상층'이라고 한다) 및 계단 등으로 구성되어 있으며, 원고가 I 등의 승낙을 받아 건축주로 공작물축조신고를 하고 신축되었다.

3) 한편 원고는 이 사건 주차장 지하층에 주문 제2의 가항 기재 각 부분에 유리외벽, 컨테이너, 철골 구조물, 아크릴 차양막(캐노피)(이하 '유리외벽 등'이라고 한다)을 각 설치한 다음 이 사건 주차장을 사용하다가, 2019. 10. 1. 피고에게 이 사건 주차장 중 지상층은 인도하였으나, 그 지하층은 시건 장치를 해 놓은 채 인도하지 않고 있다.

마. 관련 선행 소송

1) 피고는 G, I 등으로부터 임대인 지위를 승계하지 아니하였음을 전제로, 원고 등을 상대로 이 사건 매매단지의 인도 및 부당이득반환을 구하는 소송(이하 '제1 선행 소송'이라고 한다)을 제기하였고, 이에 대하여 1심 법원(대전지방법원 2019가합101230)은 2020. 10. 21. 일부 인용 등 판결을 선고하였으며, 2심 법원(대전고등법원 2020나15636)2)은 2021. 11. 24. '원고는 피고에게 D단지의 토지 및 건물에 관하여 피고가 구하는 원고 측의 최종 퇴거일 전날인 2019. 10. 17.까지의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 등 취지의 일부 인용 판결을 선고하였고, 위 2심 판결은 2022. 3. 31. 상고기각(대법원 2021다304250 등)으로 확정되었다.

2) 한편 피고는 위와 같이 임대인 지위를 승계하지 아니하였음을 전제로, 원고를 상대로 이 사건 매매단지 중 일부 D단지 토지 지상에 있는 별건 1층 건물 위에 원고가 한국토지주택공사로부터 지급받은 영업보상금으로 증축하여 원고 앞으로 소유권보존등기를 마친 2층 부분(이하 '별건 건물 중 증축 부분'이라고 한다)의 철거를 구하는 소송(이하 '제2 선행 소송'이라고 한다)을 제기하였고, 이에 대하여 1심 법원(대전지방법원 2016가단215360)은 2018. 6. 20. 피고의 주장대로 임대인 지위 승계를 인정하지 않고, 원고의 지상물매수청구권 행사 주장도 배척하여 인용 판결을 선고하였으나, 2심 법원(대전지방법원 2018나109163 등)3)은 2019. 6. 21. 피고의 임대인 지위 승계에 관하여는 별도로 판단하지 않은 채 원고의 지상물매수청구권 행사 주장을 받아들여 본소와 반소를 각 일부 인용하는 등의 판결을 선고하였고, 위 2심 판결은 2022. 4. 14. 상고기각(대법원 2019다248845 등)으로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 14호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 한국국토정보공사 대전서부지사장의 측량감정결과, 이 법원의 한국토지주택공사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 반소 중 부당이득반환청구 부분에 대한 원고의 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고는 이 사건 주차장 부지에 관한 2019. 10. 2.부터 그 인도 완료일까지의 부당이득반환을 구하고 있다4).

나. 확정된 승소판결에는 기판력이 있으므로, 승소 확정판결을 받은 당사자가 전소의 상대방을 상대로 다시 승소 확정판결의 전소와 동일한 청구의 소를 제기하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 후소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다(대법원 2018. 5. 15. 선고 2016다274416 판결 등 참조).

채권자가 일부청구임을 명시하여 그 채권의 일부만을 청구하는 경우에 그 일부청구에 대한 판결의 기판력은 나머지 부분의 청구에 미치지 아니한다. 이 경우 일부청구임을 명시하는 방법으로는 반드시 전체 금액을 특정하여 그중 일부만을 청구하고 나머지 금액에 대한 청구를 유보하는 취지임을 밝혀야 할 필요는 없고, 일부청구하는 금액의 범위를 나머지 부분의 청구와 구별하여 그 심리의 범위를 특정할 수 있는 정도의 표시를 하여 전체 금액의 일부로서 우선 청구하고 있는 것임을 밝히는 것으로

충분하다(대법원 2016. 6. 10. 선고 2016다203025 판결 등 참조)

다. 앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 주차장은 D단지의 토지 중 일부에 축조되었기 때문에 D단지 토지에 관한 부당이득반환청구의 소는 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득반환청구 부분을 포함하는데, 이미 제1 선행 소송에서 피고의 이 사건 매매단지 소유권 취득일인 2016. 3. 24. 내지 2016. 6. 7.부터 원고의 인도일인 2019. 10. 17.까지의 D단지 토지에 관한 부당이득반환청구 등이 인용되어 그 판결이 확정된 점 등을 종합하면 이 사건 반소 중 2019. 10. 2.부터 2019. 10. 17.까지 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득반환청구 부분은 제1 선행 소송 승소 확정판결의 일부와 소송물이 동일한 바, 위 부분에 위 승소 확정판결의 기판력이 미쳐 권리보호이익이 없다.

라. 나머지 2019. 10. 18.부터 이 사건 주차장 부지의 인도 완료일까지 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득반환청구 부분에 관하여 살피건대, 앞서 살펴 본 바와 같이 피고는 제1 선행 소송에서 D단지 토지에 관하여 원고 측 전차인들이 마지막으로 퇴거한 2019. 10. 18. 전날인 2019. 10. 17.까지의 부당이득금을 구하면서, 그 청구가 이 사건 주차장 부지 인도 완료일까지의 전체 부당이득금 중 일부에 대한 청구임을 명시하지 아니한 점, 이 사건 반소는 제1 선행 소송의 사실심 변론종결일인 2021. 10. 6. 이전인 2021. 5. 20.에 제기된 것으로, 이때 이미 피고가 철거를 구하는 유리외벽 등이 존재하고 있었음에도 피고는 제1 선행 소송에서 위 유리외벽 등의 철거나 그로 인한 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득반환 청구를 하지 않았던 점, 위 2021. 10. 6. 이후로 제1 선행 소송과 별도로 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득반환을 구할 만한 권리보호 이익이 있다고 볼 특별한 사정이 없는 점 등에 비추어 위 부분에도 위 승소 확정판결의 기판력이 미쳐 권리보호이익이 없다고 봄이 타당하다.

마. 따라서 이 사건 반소 중 부당이득반환청구 부분은 부적법하다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구 및 판단

1) 원고의 주장 원고는, 이 사건 주차장이 법률상 독립된 부동산으로서 건물에 해당하고, 당초 1 등과 원고 사이의 임대차계약이 토지와 기존 건물을 임대차목적물로 하였다가 기존의 주차타워를 철거하고 이 사건 주차장을 신축하여 신축 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로

변경되었으며, 피고는 임대인 지위를 승계하였기 때문에 원고의 피고에 대한 지상물매수청구권 행사에 따라 피고는 원고에게 이 사건 주차장의 매매대금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 이 사건 주차장의 성격 및 그 소유권 귀속에 관한 판단 가) 관련 법리

법률상 독립된 부동산으로서의 건물이라고 하려면 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어져야 할 것이고(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008도9427 판결, 94다53006 판결 등 참조), 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 없는 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우에 위 정착물은 토지의 부합물에 불과하다(대법원 2008. 5. 30.자 2007마98 결정 등 참조)

나) 구체적 판단

앞서 든 증거에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정에 의하면, 원고가 제출한 증거 및 주장하는 사정만으로는 이 사건 주차장의 성격이 독립된 부동산으로서 원고 소유인 건물이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

① 이 사건 주차장 설치 평면도에 의하면 이 사건 주차장은 최초 지상층, 지하층 모두 주벽이라고 볼 수 있는 사항이 전혀 없고, 사방이 개방되어 있는 철골조립식 주차장으로 신축되었다.

② 한국토지주택공사는 이 사건 매매단지 임차인 내지 전차인인 원고 등의 민원제기로 원고 등과 이 사건 주차장 신축에 관하여 협의한 끝에 이 사건 주차장을 신축하였으나, 기본적으로 한국토지주택공사가 이 사건 주차장을 신축한 것은 '동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 등의 경우에 토지 소유자에게 잔여지의 손실을 보상하여야 한다'는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라고 한다) 제73조 제1항 및 동법 시행규칙 제59조에 근거한 것이었고, 신축비용 역시 한국토지주택공사가 직접 부담하였다.

③ 이 사건 주차장에 관한 공작물축조신고 시 건축주가 원고였고 피고 이전 이 사건 매매단지의 종전 소유자였던 I 등이 원고 명의의 건축주 신고를 승낙하였으나, 이러한 행정관청에 신고된 건축주 명의 등으로 인하여 민법상 독립된 부동산에 해당하는지와 소유권 귀속이 결정된다고 볼 수 없다5).

④ 위 ① 내지 ③에서 살펴 본 바와 같이 이 사건 주차장이 민법상 독립된 부동산에 해당한다고 보기 어려운 이상, 이는 토지 부합물로서 피고 소유로 귀속된다고 봄이 타당하고, 그 결과 처음부터 주차장

용도로 신축된 이 사건 주차장 지하층 일부에 원고가 유리외벽 등[유리외벽의 높이도 이 사건 주차장 지하층 바닥부터 지하층 천장에까지 이르지 않고, 단지 지하층과 지상층 사이에 바닥을 향하여 설치되어 있는 아크릴 차양막(캐노피)의 하단부까지 정도에만 그친 상태인 바, 위 유리외벽이 이 사건 주차장의 주벽에 해당한다고 보기도 어렵다]을 설치하였다고 하여 이 사건 주차장의 전부 내지 그 일부가 민법상 독립된 부동산으로 변하였다고 보기도 어렵다.

3) 원고의 피고에 대한 지상물매수청구권 발생 여부에 관한 판단 가) 관련 법리

임대인과 임차인이 토지와 그 지상의 기존 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 후 임차인이 임대인의 동의하에 기존 건물을 철거하고 그 지상에 건물을 신축한 경우, 토지와 기존 건물을 임대차목적물로 하였던 당초의 임대차계약이 신축 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로 변경될 수 있다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 등 참조).

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).

나) 구체적 판단

앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 주차장은 민법상 독립된 건물이 아닌 피고 소유의 토지 부합물이므로 원고의 피고에 대한 지상물매수청구권이 인정된다고 보기 어려우므로 원고의 이에 관한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

[설령 이 사건 주차장이 민법상 독립된 건물로서 원고 소유라고 하더라도 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 위와 같이 원고의 피고에 대한 지상물매수청구권이

인정된다고 볼 수 없음은 변함없다.

① 피고가 I 등과 이 사건 매매단지를 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고 등의 임차보증금은 잔금에서 공제하기로 하였고, 원고 등 임차인 내지 전차인들이 피고에게 일부 차임 등을 송금 내지 공탁한 것은 사실이나, 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금을 매매대금 잔금에서 공제하기로 약정한 경우, 이는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금반환채무에 대한 이행인수로 보는 것이 타당한 점(대법원 2015. 5. 29. 선고 2012다84370 판결 참조), 원고 등이 피고의 은행계좌로 차임을 송금하거나 공탁을 한 것도 피고와의 합의에 따른 것이 아니라 원고 등이 일방적으로 행한 것에 불과하고, 오히려 피고는 2016. 6. 이후 위 계좌를 폐쇄하기도 한 점, 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 이후인 2011. 6. 14. 원고 등 자동차매매상들에게 '기존의 임대차계약은 종료되었고, 피고가 제시하는 새로운 조건에 동의하지 않는다면 재계약의사가 없다'는 취지의 내용증명을 보낸 점 등을 종합하면 피고가 이 사건 매매단지에 대한 임대인 지위를 승계하였다고 보기 어렵다6).

② 그 밖에 임차인이었던 원고가 이 사건 주차장을 등기하지 않아 피고에 대하여 민법 제622조 제1항 등에 기한 대항력을 갖추었다고 볼 수 없음은 명백하다7).]

4) 소결론 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구 및 판단

1) 원고의 주장 원고는, 만약 신축 당시의 이 사건 주차장과 이후 원고가 설치한 유리외벽 등의 소유권이 모두 토지 소유자인 피고에게 귀속된다면, 피고는 원고에게 이 사건 주차장과 유리외벽 등에 관한 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 구체적 판단 앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 주차장은 한국토지주택공사가 피고에게 토지보상법에 따라 급부한 것이지 원고가 급부한 것이 아니고, 유리외벽 등은 피고가 반소로 그 철거 내지 인도를 구하고 있을 뿐 이를 사용·수익하고 있지도 않은 바, 원고가 제출한 증거 및 주장하는 사정만으로 피고가 이 사건 주차장과 유리외벽 등에 관한 부당이득을 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소결론 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

4. 나머지 반소 청구에 관한 판단

이 사건 주차장 부지는 피고 소유 토지이고, 이 사건 주차장 부지 중 이 사건 주차장 지하층인 별지1도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ 부분은 원고가 시건 장치를 해 놓은 채 피고에게 인도하지 않고 점유 중이며[원고는 위 점유사실을 자백(검증조서 참조)하다가, 제5차 변론기일에 진술한 2023. 6. 2.자 준비서면으로 위 자백을 번복하여 부인하는 취지로 주장하나, 위 자백이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것이라고 볼 증거가 없으므로, 위 자백취소는 효력이 없다], 원고가 이 사건 주차장에 있는 유리외벽 등을 설치하였음은 앞서 살펴 본 바와 같다.

따라서 피고는 원고에게 유리외벽 등을 각 철거하고, 이 사건 주차장 부지 중 이 사건 주차장 지하층 부분을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

이 사건 반소 중 부당이득반환청구 부분을 각하하고, 피고의 원고에 대한 나머지 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하며, 원고의 주위적 본소 청구 및 예비적 본소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장판사신혜영

판사나광윤

판사김명수

별지

1) 별지2 목록 및 도면은 원고가 소장에 별지로 첨부한 목록 및 도면(단, 원고가 소장에 별지로 첨부한 목록 중 'C, M 지상' 부분은 'C 지상'의 오기가 명백하므로 정정한다)으로 원고가 본소에서 주장하는 지상물매수청구권 행사 목적물을 표시한 것이다.

피고가 반소장에 별지로 첨부한 도면인 별지1 도면 역시 이 사건 주차장에 관한 것이나, 이는 피고가 반소로 주장하는 철거 등 청구권 행사 목적물을 구체적으로 표시한 것인 점, 별지1 도면은 별지2 목록 및 도면과 달리 이 사건 주차장 중 계단(별지 2 목록 및 도면상 '차3', '카3' 부분) 부분 등 표시 여부에 일부 차이가 있는 점 등에 비추어 원고의 본소와 관련된 별지2 목록 및 도면과 함께 피고의 반소와

관련된 별지1 도면을 모두 원용하여 판단한다.

2) 1심 법원은 피고의 원고에 대한 D단지에 관한 부당이득반환 청구(이 사건 주차장 등 인도 청구는 하지 않았다)를 기각하였고, 이에 대하여 피고가 항소하면서 부당이득반환 청구를 변경하였다.

3) 원고는 2심에 이르러 피고의 본소에 대하여 지상물매수청구권을 행사한 것에 관하여 반소로 매매대금을 구하였다.

4) 이에 대하여 피고는 2022. 7. 4.자 준비서면에서 '원고가 D단지의 토지는 2019. 10. 1.

인도하였으나, 이 사건 공작물과 그 지하 토지는 현재까지 인도하지 않았다'며 마치 D단지의 토지 중 일부인 이 사건 주차장 부지가 이 사건 주차장 지상층(위에서 피고가 '이 사건 공작물'로 지칭한 부분) 및 지하층(위에서 피고가 '이 사건 공작물의 지하 토지'라고 지칭한 부분)과 별개이고, 따라서 제1

선행 소송에서 승소로 확정된 이 사건 주차장 부지에 관한 부당이득금청구와 이 사건 반소로 구하는 이 사건 주차장 지상층 및 지하층에 관한 부당이득금청구가 별개인 것처럼도 주장한 바 있으나,

2023. 3. 8.자 반소 청구취지 변경신청서 자체로 피고는 이 사건 주차장 부지에 관한 2019. 10.

2.부터 그 인도 완료일까지의 부당이득반환을 반소로서 구하고 있고, 위 부당이득금 산정 기초가 된 감정인 N의 감정결과도 이 사건 주차장 부지에 대한 것임이 명백한 바, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다(나아가 갑 제11호증의 2에 의하면 제1 선행 소송에서 원고가 D단지의 사무실을 인도한 날은 2019. 10. 1., D단지의 토지를 인도한 날은 2019. 10. 17.로 각 인정되었는 바, 위 D단지 토지 인도일로 피고가 주장한 2019. 10. 1.은 위 2019. 10. 17.의 오기로 보인다).

5) 비슷한 취지로 원고의 변론재개신청을 받아들이지 않았다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2020다290538 판결 등 참조).

6) 제2 선행 소송의 1심 법원도 같은 이유로 피고의 임대인 지위 승계 사실을 인정하지 아니하였다.

7) 제2 선행 소송의 2심 법원은 별건 건물 중 증축 부분에 관하여 원고가 소유권보존증기를 마친 점 등을 이유로 원고의 별건 건물 중 증축 부분에 관한 지상물매수청구권을 인정하였다(단, 피고의 임대인 지위 승계 여부에 관하여는 별도로 판단하지 않았다).