

대구지방법원 서부지원 2016. 6. 28 선고 2015가단32046 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A도시개발사업조합

피고B

피고(탈퇴)주식회사 하나자산신탁

피고 주식회사 하나자산신탁의 인수참가인C

변론 종결2016. 6. 14.

판결 선고2016. 6. 28.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에서 퇴거하라.
2. 원고의 피고 주식회사 하나자산신탁의 인수참가인에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 주식회사 하나자산신탁 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 피고 주식회사 하나자산신탁의 인수참가인(이하 '피고 인수참가인'이라 한다)은 원고에게 별지 목록 제2, 3항 기재 각 건물을 철거하고, 같은 목록 제1, 4항 기재 각 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 대구 달서구 D 일원에서 도시개발법에서 정한 환지방식에 따라 도시개발사업을 시행하기 위해 설립된 조합이다.

나. 원고는 2011. 10. 26. 대구광역시 달서구청장으로부터 환지계획인가를 받고, 2011. 10. 31. 환지에정지 지정의 효력발생일을 2011. 11. 21.로 정한 환지에정지 지정공고를 하였다.

다. 분할 전 대구 달서구 E대 707㎡ 중 별지 도면 표시 15 내지 22, 15의 각 점을 순차 연결한 선내 부분{(b) + (a)} 지상에 공장 건물이 있고, 또한 위 도면 표시 19, 7, 8, 26, 20, 19의 각 점을 순차 연결한 부분과 별지 목록 제4항 기재 토지 지상에 걸쳐 별지 목록 제3항 기재 미등기 건물이 있다. 그런데 분할 전 E 토지 중 위 공장 건물의 (a) 대지 부분과 위 미등기 건물의 대지 부분을 포함한 231㎡만이 원고의 사업구역에 포함되어 환지 없이 청산되는 토지로 분류되었다.

라. 피고 인수참가인은 2015. 3. 27. 피고 주식회사 하나자산신탁으로부터 분할 전 E 토지, 지상 공장 건물과 미등기 건물을 매수하여 이 사건 소송 계속 중이던 2015. 4. 24. 토지와 공장 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 분할 전 E 토지는 2015. 11. 20. 원고의 사업구역에 포함된 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 사업구역에서 제외된 E 대 476㎡로 분할되었다. 그에 따라 이 사건 토지에는 위 공장 건물 중 별지 목록 제2항 기재 건물이 있고, 이 사건 토지 일부와 별지 목록 제4항 기재 토지에 걸쳐 별지 목록 제3항 기재 건물이 있다.

마. 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산을 점유하고 있다.

[인정 근거]

- 피고 B: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)
- 피고 인수참가인 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 21, 23, 24호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고가 환지 예정지를 지정하고 그 효력이 발생하였으므로, 도시개발법 제36조 제1, 3항에 따라 피고 인수참가인은 이 사건 토지를 사용하거나 수익할 수 없다. 따라서 원고에게, 피고 B는 별지 목록 각 부동산에서 퇴거해야 하고, 피고 인수참가인은 별지 목록 제2, 3항 기재 건물을 철거하고, 이 사건 토지와 별지 목록 제4항 기재 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 판단

피고 B는 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 의하여 원고의 주장 사실을 자백한 것으로 간주되므로, 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에서 퇴거할 의무가 있다.

다. 피고 인수참가인에 대한 판단

도시개발법은 제36조 제3항에서 "환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자 등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다."고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서 "환지 예정지지정의 효력이 발생하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자 등은 제1항에서 규정하는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다."고 규정하고 있으며, 제37조 제1항에서 "시행자는 환지를 정하지 아니하기로 결정된 토지 소유자나 임차권자 등에게 날짜를 정하여 그날부터 해당 토지 또는 해당 부분의 사용 또는 수익을 정지시킬 수 있다."고 규정하고 있다.

또한, 도시개발법 제38조 제1항은 "시행자는 제35조 제1항에 따라 환지 예정지를 지정하거나 제37조 제1항에 따라 종전의 토지에 관한 사용 또는 수익을 정지시키는 경우 필요하면 도시개발구역에 있는 건축물과 그 밖의 공작물이나 물건 및 죽목, 토석, 울타리 등의 장애물을 이전하거나 제거할 수 있다. 이 경우 시행자(행정청이 아닌 시행자만 해당한다)는 미리 관할 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다."고 규정하고 있다.

위 규정들에 의하면, 환지 없이 청산되는 토지의 소유자는 자신의 토지가 제3토지의 환지 예정지로 지정되면, 기존의 사용수익권을 잃게 됨과 아울러 자신의 토지를 환지 예정지로 지정받은 사람의 사용수익권을 방해할 수 없고, 만약 자신의 토지가 환지 예정지로 지정되지 않은 경우 환지처분 시까지 종전 토지를 계속하여 사용·수익할 수 있지만, 사업시행자로부터 사용수익정지처분을 받으면

사용수익권을 잃게 된다.

그리고 환지 없이 청산되는 토지가 환지 예정지로 지정되었거나, 그렇지 않은 상태에서 사업시행자의 사용수익정지처분을 받은 경우, 도시개발법 제38조 제1항에 따라 사업시행자에게 직접 건축물, 장애물 등을 이전하거나 제거할 수 있는 권능이 부여될 뿐, 건축물, 장애물 등의 소유자 또는 점유자에 대하여 그 이전 또는 제거의무가 부과된다고 볼 수 없으므로, 사업시행자가 건축물 등의 소유자 또는 점유자에 대하여 건축물 등이나 토지의 인도를 구할 수는 없다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다89549 판결 등 참조).

따라서 도시개발법 제36조 제1, 3항의 규정은 환지 없이 청산되는 토지의 소유자가 환지 예정지의 지정으로 인해 토지에 대한 사용수익권을 잃게 된다는 것을 규정한 것에 불과하고, 더 나아가 사업시행자에 대해 건축물 등의 철거와 토지 인도의무를 부과하는 것으로 볼 수 없다.

이 사건으로 돌아와 보건대, 이 사건 토지가 환지 없이 청산되는 토지로 지정되었으므로, 이 사건 토지와 그 지상물의 소유자인 피고 인수참가인은 이 사건 토지가 제3토지의 환지 예정지로 지정되거나 사업시행자인 원고로부터 사용수익정지처분을 받은 경우 토지에 대한 사용수익권을 잃게 될 뿐 원고에게 건물 등 철거와 이 사건 토지의 인도의무를 부담하지 않는다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 인수참가인에 대한 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 인수참가인에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사권민오

별지