

대구지방법원 포항지원 2015. 12. 22 선고 2015가합200(본소), 2015가합620(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 해성종합건설

피고(반소원고) 화성건설 주식회사

변 론 종결 2015. 11. 19.

판결 선고 2015. 12. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 각 토지 중 별지 도면 표시 6내지 24, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 철근콘크리트조 슬래브 지하주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 1층 아파트 기초 건물 3,269㎡를 철거하고, 별지목록 기재 각 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문과 같다.

반소 청구취지 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 2015. 9.30.까지는 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 매곡산업개발 주식회사(변경 전 상호 : 매곡건설중기 주식회사, 이하 '매곡건설중기'라 한다)는 대구지방법원 포항지원 A 임의경매사건에서 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 909,999,000원에 매수한 다음 2011. 2. 24. 그 대금을 완납하고 2011. 3. 8. 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 위 임의경매사건 당시 이 사건 각 토지 중 별지 도면 표시 6 내지 24, 6의 각점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분에는 피고가 B 아파트 신축공사 과정에서 건축한 철근콘크리트조 슬래브 지하 주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 1층 아파트 기초 건물3,269㎡(이하 '이 사건 구조물'이라 한다)가 존재하고 있었다.

3) 매곡건설중기는 C, D, E, 주식회사 청림전기, F, 세림산업건설 주식회사가 이 사건 각 토지를 불법점유하고 있다고 주장하면서 대구지방법원 포항지원 2011가합615(본소), 2011가합950(반소)호로 토지인도 등의 소를 제기하였고, 이에 대하여 C 등은 피고가 이 사건 각 토지에 관하여 법정지상권을 취득하였으므로 매곡건설중기의 청구에 응할 수 없다고 주장하였는데, 위 법원은 2012. 1. 13. 피고가 이 사건 각 토지에 관하여 법정지상권을 취득하지 못한 것으로 판단하여 C 등으로 하여금 원고에게 이 사건 구조물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도하는 원고 일부승소판결을 선고하였으나, 항소심인 대구고등법원 2012나1048(본소), 2012나1055(반소)호

사건에서는 2013. 4. 11.피고가 이 사건 각 토지에 관한 법정지상권을 취득하였다는 이유로 매곡건설중기의 청구를 기각하고, 매곡건설중기에 대하여 피고에게 지상권설정등기절차를 이행할 것을 명하는 판결이 선고되어 그대로 확정되었다.

4) 이에 매곡건설중기는 피고를 상대로 대구지방법원 포항지원 2012가합544호로 이 사건 각 토지에 관한 지료의 지급을 구하는 소를 제기하여 2013. 8. 16. 위 법원으로부터 '피고는 매곡건설중기에 2011. 2. 24.부터 2012. 11. 14.까지의 이 사건 각 토지의 지료 123,010,866원 및 이에 대하여 2013. 5. 23.부터 다 갚는 날까지 연 20%의비율에 의한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

5) 한편, 원고는 2012. 11. 1. 매곡건설중기로부터 이 사건 각 토지를 매수하고 2012. 11. 15. 소유권이전등기를 마친 후, 피고를 상대로 대구지방법원 포항지원 2013가합992호로 이 사건 각 토지에 관한 지료의 지급을 구하는 소를 제기하여 2013. 8.22. 위 법원으로부터 '피고는 원고에게 2012. 11. 15.부터 2013. 5. 14.까지의 지료35,598,000원 및 2013. 5. 15.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 5,933,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았다.

6) 원고의 위 승소판결이 확정되자, 매곡건설중기는 2013. 9. 5. 원고에게 피고에 대한 지료채권을 양도하고, 2013. 9. 12. 피고에게 채권양도사실을 통지하였다.

7) 피고는 매곡건설중기와 원고에게 이 사건 각 토지의 지료를 지급하지 않았고,원고는 2014. 11. 20. 2년 이상의 지료를 지급하지 않았음을 이유로 피고에게 지상권소멸청구의 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였으며, 그 무렵 피고에게 그 내용증명이 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고의 법정지상권은 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 한 원고의 지상권소멸청구권 행사에 의하여 소멸하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 구조물을 철거하고,이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 상계 항변

피고는, 매곡건설중기가 2011. 6. 20. 울산중앙신용협동조합에 이 사건 각 토지에 관한 지상권 및 근저당권을 설정해주고, 매곡건설중기와 원고는 피고에게 이 사건 각토지에 관한 지상권설정등기를 이행하지 않는 방법으로 피고의 지상권을 방해하였고, 원고는 2013. 3. 12. 매곡건설중기의 피고에 대한 손해배상채무를 인수하였으므로, 피고의 손해배상채권과 원고의 지료채권을 대등액에서 상계한다고 주장한다.

피고가 원고에게 위와 같은 손해배상채권이 있는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제1호증의 1 내지 4의 각 기재에 의하면, 매곡건설중기가 2011. 6. 20. 울산중앙신용협동조합 앞으로 이 사건 각 토지에 관한 지상권설정등기와 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로 매곡건설중기와 원고가 피고의 지상권 행사를 방해하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 원고에 대한 손해배상채권이 존재함을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이행불능 항변

다음으로 피고는 이 사건 구조물의 철거가 사실상 불가능하여 이 사건 구조물의 철거의무는 이행불능의 상태에 있다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건구조물의 철거가 불가능하다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 신의칙 위반

피고는 또 원고의 이 사건 청구는 매곡건설중기와 공모하여 정당한 법정지상권이 있는 피고의 권리행사를 하지 못하도록 할 목적에서 비롯된 것으로 신의칙에 반하여 허용될 수 없다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 원고의 이 사건 청구가 신의 칙에 반한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

2. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고는 2015. 5. 28. G와 사이에 이 사건 각 토지를 26억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고, 피고도 2015. 6. 3. G와 사이에 이 사건 각 토지에 관한 지상권을 11억 원에 양도하는 내용의 지상권양도계약을 체결하였는데, 원고는 G가 이 사건 각토지에 공동주택사업을 영위하기 위해 이 사건 각 토지의 소유권과 지상권을 모두 매수한 것이었고, 위 매매계약이 해제될 경우 위 지상권양도계약이 무산될 것임을 알고있었다.

그럼에도 불구하고 원고가 위 매매계약에 따른 소유권이전등기절차 이행의무를 이행하지 않아 위 매매계약이 해제되었고, 이로 인해 위 지상권양도계약마저 이행되지않도록 함으로써 피고로 하여금 위 지상권양도계약상의 양도대금을 지급받지 못하게하였다.

이와 같이 원고가 위 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 이행하지 아니한 것은 제3자의 채권침해행위에 해당하므로, 원고는 피고에게 위 지상권양도계약상 양도대금11억 원 중 계약금 1억 원을 제외한 10억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있는데, 피고는 그 중 일부인 1억 원 및 이에 대한 지연손해금에 대하여 그 지급을 구한다.

나. 판단

일반적으로 채권에 대하여는 배타적 효력이 부인되고 채권자 상호간 및 채권자와 제3자 사이에 자유경쟁이 허용되는 것이어서, 제3자에 의하여 채권이 침해되었다는 사실만으로 바로 불법행위로 되지는 않고, 제3자가 채권자를 해한다는 사정을 알면서도법규에 위반하거나 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 등 위법한 행위를 하였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 불법행위가 성립한다고 할 수 있으며, 채권침해의 위법성은 침해되는 채권의 내용, 침해행위의 태양, 침해자의 고의 내지 해의의 유무 등을 참작하여 구체적, 개별적으로 판단하되, 거래자유 보장의 필요성, 경제·사회정책적 요인을 포함한 공공의 이익, 당사자 사이의 이익균형 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2003. 3. 14. 선고 2000다32437 판결 등 참조).

살피건대, 원고와 G 사이에 체결된 이 사건 각 토지에 관한 매매계약이 해제됨으로 인해 피고와 G 사이에 체결된 지상권양도계약상의 양도대금채권이 바로 침해되었다고볼 수 없고, 피고가 제출한 증거들만으로는 달리 원고가 피고를 해한다는 사정을 알면서도 법규에 위반하거나 선량한 풍속 기타

사회질서에 위반하는 등 위법한 행위를 하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김종혁, 판사 윤봉학, 판사 지충현

부동산 목록

1. 포항시 H 전 3,285㎡
2. 포항시 I 전 108㎡
3. 포항시 J 전 107㎡
4. 포항시 K 전 107㎡. 끝.

