

서울고등법원 2022. 8. 31 선고 2022나2007684 판결 [건물철거 및 토지 인도 등]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 31 선고 2022나2007684 판결

서울중앙지방법원 2022. 1. 12 선고 2021가합523377 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 세강 담당 변호사 이일우

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 수인 담당 변호사 박현희, 김현승

변론종결 2022. 8. 17.

판결선고 2022. 8. 31.

제1심판결 서울중앙지방법원 2022. 1. 12. 선고 2021가합523377 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 각 부동산 중,

1) 별지 감정도 1 표시 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A)부분 4,801.6㎡에 설치된 철근콘크리트조 건물의 지상 1층 내지 지상 6층 부분, 같은 감정도 표시 112, 107, 108, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112의 각 점을 순차로 연결한 선내 (B)부분 374.2㎡에 설치된 콘크리트 포장, 같은 감정도 표시 112, 111, 110, 109, 108, 107, 112의 각 점을 순차로 연결한 선내 (C)부분 36.8㎡에 설치된 콘크리트 옹벽, 같은 감정도 표시 716, 717, 718, 719, 716의 각 점을 순차로 연결한 선내 (D)부분 132.6㎡에 설치된 단층 경량철골건물, 같은 감정도 표시 138, 139, 140, 141, 138의 각 점을 순차로 연결한 선내 (E)부분 88.8㎡에 설치된 세륜장, 같은 감정도 표시 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 37, 139, 138, 141의 각 점을 순차로 연결한 선내 (F)부분 721㎡에 설치된 콘크리트 포장을,

2) 별지 감정도 2 표시 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 (G)부분 5,258.2㎡에 설치된 철근콘크리트조 건물의 지하 1층 내지 지하 2층 부분, 같은 감정도 표시 66, 67, 68, 74, 75, 76, 77, 78, 66의 각 점을 순차로 연결한 선내 (H)부분 569.8㎡에 설치된 수영장부지 콘크리트 기초시설, 같은 감정도 표시 76, 77, 78, 66, 65, 79, 80, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 (I)부분 14.3㎡에 설치된 수영장부지 콘크리트 옹벽, 같은 감정도 표시 64, 65, 79, 81, 82, 64의 각 점을 순차로 연결한 선내 (J)부분 68㎡에 설치된 콘크리트 기초, 같은 감정도 표시 38, 39, 40, 41, 42, 43, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (K)부분 53.2㎡에 설치된 타워크레인 기초 콘크리트, 같은 감정도 표시 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 44의 각 점을 순차로 연결한

선내 (L)부분 225㎡에 설치된 콘크리트 포장을,

3) 별지 감정도 3 표시 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 809의 각 점을 순차로 연결한 선내 (M)부분 19.5㎡에 설치된 콘크리트 옹벽, 같은 감정도 표시 835, 827, 828, 836, 15, 835의 각 점을 순차로 연결한 선내 (N)부분 39.1㎡에 설치된 경량철골조 건물, 같은 감정도 표시 828, 829, 830, 836, 828의 각 점을 순차로 연결한 선내 (O)부분 18.7㎡에 설치된 콘크리트 기초를 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 각 부동산 중 별지 감정도 4 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (P)부분 7,325.2㎡ 및 위 1)항의 (E)부분 88.8㎡, (F)부분 721㎡, (M)부분 19.5㎡, (N)부분 39.1㎡, (O)부분 18.7㎡를 각 인도하고,

다. 303,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 2021. 3. 27.부터 위 가항 및 나항에 따른 철거 및 인도 완료일 또는 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 4,256,435원의 비율로 계산한 돈을 매월 26일 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고치거나 추가하고, 피고가 이 법원에서 추가하는 주장에 관하여 ‘2. 부당이득반환청구 부분에 관한 추가판단’을 기재하는 것 외에는

제1심판결의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 4쪽 11줄의 “원고”를 “원고(변경 전 상호: 주식회사 N)”로 고친다.

○ 5쪽 5줄의 “주문 제2의 가. 1)항 내지 3)항 기재와 같은 건물”을 “청구취지 가의 1)내지 3)항 각 기재와 같은 건물”로 고친다.

○ 5쪽 8줄의 “주문 제2의 나.항”을 “청구취지 나항”으로 고친다.○ 5쪽 21줄부터 6쪽 3줄까지를 아래와 같이 고친다.

【 1) 원고는 2017. 3. 30. 피고를 상대로 주위적으로 이 사건 건물 등의 철거, 이 사건 건물부지의 인도 및 이 사건 토지 중 이 사건 건물부지를 포함하여 이 사건 건물을 해당 용도로 사용하는 데 필요한 부분(이하 ‘이 사건 부지’라 한다)의 점유사용에 따른 차임 상당의 부당이득 반환을 구하고, 예비적으로 피고의 법정지상권 성립에 따른 지료의 지급을 구하는 소를 제기하였다. 】

○ 6쪽 4줄의 “제1심법원은” 뒤에 “원고의 주위적 청구 중”을 추가한다.○ 6쪽 9줄의 “철거 및 인도 청구 부분”을 “주위적 청구 부분”으로 고친다. ○ 6쪽 10줄의 “이 사건 부지에 대한 지료를” 앞에 “원고의 예비적 청구를 일부 받아 들여”를 추가한다.

○ 6쪽 18줄의 “2020. 12. 20.”을 “2020. 12. 7.”로 고친다.

○ 6쪽 20줄의 “지급하지 아니하자” 뒤에 아래의 내용을 추가한다.

【 [이때 2021. 2. 25.자 송금은, 피고의 대표이사 O이 대표자이자 사내이사로 있는 J 주식회사(이하 ‘J’라 한다)에 의해 이루어졌다] 】

○ 7쪽 2줄의 “2021. 2. 24.”를 “2021. 2. 25.”로 고친다.

○ 7쪽 5줄부터 6줄까지의 “【인정근거】”란에 “을 제9호증”을 추가한다.

○ 7쪽 5줄의 “(가지번호 포함)”을 “(가지번호 포함, 이하 같다)”로 고친다.

○ 7쪽 각주 1)의 1줄의 “이에 대한 판결확정일인 2020. 11. 12.부터”를 “이에 대한 이 사건 선행판결 확정일 다음 날인 2020. 11. 13.부터”로, 2줄의 “이자 2,148,288원”을 “이자

2,148,288원(원 미만 버림, 이하 같다)”으로, 4줄의 “223,097,018원”을 “223,097,027원(= 220,918,109원 + 2,178,918원)의 범위에서 원고가 구하는 바에 따른 223,097,018원(이는

계산상 오기로 보인다)”으로, 5줄의 “76,849,059원”을 “79,361,917원[= 4,256,435원 × [18 + (20/31)]]의 범위에서 원고가 구하는 바에 따른 76,849,059원(이는 계산상 오기로 보인다)”으로, 7줄의 “총 303,050,540원”을 “총 303,050,540원(= 223,097,018원 + 76,849,059원 + 221,072원 + 2,883,391원)”으로 각 고친다.

○ 8쪽 12줄의 “2020. 12. 20.”을 “2020. 12. 7.”로 고친다.

○ 8쪽 19줄부터 20줄까지의 “이 사건 토지 대금 7,000,000,000원에 매도하는 계약”을 “이 사건 토지를 포함한 6필지 임야를 합계 7,000,000,000원에 매도하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)”으로 고친다.

○ 9쪽 4줄의 “을 제5호증의 기재”를 “을 제5, 6호증의 각 기재”로 고친다. ○ 9쪽 5줄의 “인정되므로” 뒤에 아래의 내용을 추가한다.

【 (피고의 주장과 같이 원고와 I 사이에 새로운 매매계약에 관한 교섭이 진행 중임을 인정할 증거는 없다) 】

○ 9쪽 각주 2)의 1줄부터 2줄까지의 “지료 지급”을 “지료 상당의 부당이득 반환”으로, 2, 5, 7줄의 각 “지료지급의무”를 “부당이득반환의무”로 각 고친다.

2. 부당이득반환청구 부분에 관한 추가판단

가. 피고의 주장 요지

피고는 2020. 12. 10. O에게 이 사건 건물의 점유를 이전하였고, 원고도 2021. 1. 18. 이에 동의하였다. 현재는 O이 대표자로 있는 J가 이 사건 건물을 점유하고 있으며, 이 사건 건물이 위치한 부안군에서도 J에 행정명령 등을 내리고 있다. 피고는 더는 이 사건 건물의 점유자가 아니므로, 원고는 적어도 위 2021. 1. 18. 이후로는 피고에 대하여 이 사건 건물 등의 점유에 따른 부당이득의 반환을 구할 수 없다.

나. 판단

앞서 든 증거, 을 제11, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사실 또는

사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에 대하여 2021. 1. 18.경 이후 발생한 부당이득의 반환을 구할 수 없다고 보기 어렵다. 피고의 주장은 이유 없다.

① 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다48104 판결 등 참조). 피고는 이 사건 건물의 소유자이므로, 피고 주장과 같이 현실적으로 이 사건 건물 등을 점거하고 있지 아니하더라도 위 건물 등의 소유를 위하여 이 사건 부지를 점유하고 있다고 봄이 타당하다.

② 원고와 피고, 주식회사 P, J1)가 2021. 1. 18. 작성한 확약서(을 제3호증)에 의하면, I가 이 사건 매매계약의 매수인으로 J를 지정하였고, 원고는 피고와 J로부터 건축주를 피고에서 J로 변경하는 것에 대하여 토지소유자로서 동의를 해달라는 요청을 받아 이에 동의하여 주기로 하였으며, 같은 날 위와 같은 건축주 명의 변경에 동의하였다(을 제2호증).

그러나 위 확약서에 의하면 이 사건 매매계약이 성공적으로 종결되지 아니할 경우 피고와 주식회사 P, J는 2021. 4. 30.까지 건축주 명의를 피고로 다시 변경하여야 하는데, 위와 같은 건축주 명의 변경의 기초가 되는 이 사건 매매계약은 2021. 3. 10.경 해제되었다(을 제5, 6호증). 따라서 이 사건 건물의 건축주 및 소유자는 여전히 피고라고 봄이 타당하다[더욱이 미등기건물의 건축허가상 건축주 명의가 변경되었다고 하더라도, 변경 시점에 이미 건물이 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다면 원래의 건축주가 건물의 소유권을 원시취득하고, 변경된 건축주 명의인은 소유자가 아니다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다54867 판결, 대법원 2014. 6. 3.자 2013그336 결정 등 참조). 갑 제4호증(판결서)의 기재에 의하면, 미등기건물인 이 사건 건물은 이 사건 법정지상권의 성립 당시인 2001. 3. 16. 이미 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 따라서 위 확약서 및 동의서가 작성될 무렵인 2021. 1. 18.경 이 사건 건물의 건축허가상 건축주 명의가 J로 변경되었다고 하더라도, 원래의 건축주인 피고가 여전히 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하고 있다고 할 것이다].

③ 그뿐만 아니라, 아래의 사정에 비추어 볼 때 피고 제출 증거들만으로는 피고의 주장과 같이 이 사건

건물 등의 현실적인 점유 주체가 피고에서 O 또는 J로 변경되었다고 보기도 어렵다.

㉠ 위 2021. 1. 18.자 동의서 및 확약서는 건축주 변경에 동의한다는 취지일 뿐, 위 각 문서가 작성된 후 피고의 이 사건 건물 및 부지에 대한 점유가 중단되었다거나, 그 무렵부터 J가 사실상 이 사건 건물 및 부지를 점유하여 왔다고 볼 만한 증거는 없다[부안군수가 2021. 4. 1.경 및 2021. 4. 19.경 J에 이 사건 공사 중단으로 인한 안전 문제를 방지하기 위해 가설 펜스, 경고 표지판 등을 설치할 것을 요청하는 각 공문을 보내기는 하였으나(을 제12호증), 이는 앞서 본 것과 같이 이 사건 건물의 건축주가 J 명의로 변경되었기 때문으로 보인다].

㉡ 피고의 전 대표자인 사내이사 Q은 2020. 12. 10.경 피고의 현재 대표이사인 O에게 ‘이 사건 건물에 관한 사업허가권과 소유권 양도양수 매매계약으로 인하여 모든 권리 및 현장 점유권을 O에게 양도하였다’는 취지의 확인서를 작성해주기는 하였다(을 제11호증). 그러나 O은 같은 날 피고의 사내이사이자 대표이사로 등기가 된바(갑 제3호증), 위 확인서는 피고의 대표자가 Q에서 O으로 바뀌면서 O이 이 사건 공사 현장을 피고의 대표자로서 인계받는다라는 취지의 확인서로 볼 여지가 있다(이는 개인으로서의 점유라기보다는 피고 대표자로서의 이 사건 건물 등에 대한 점유 및 현장 관리를 유지하는 의미로 보인다). 달리 그 무렵 O이 개인으로서 피고의 점유를 배제하고 이 사건 건물의 점유를 개시하였다고 볼만한 증거는 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하다. 피고의 항소는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 정승규, 판사 김동완, 판사 배용준

별지

1) 피고, I, 주식회사 P, J의 대표이사 또는 대표자는 모두 O이다.