

서울동부지방법원 2018. 10. 26 선고 2016가합100452(본소), 2018가합106652(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 광장

담당변호사 송은희, 임형섭, 한양석

피고(반소원고) 주식회사 C

소송대리인 변호사 이상윤, 장현주

변론 종결 2018. 10. 5.

판결 선고 2018. 10. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)는,

가. 1) 원고(반소피고) A에게 별지1 목록 제2항 기재 건물 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (1)의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 853m² 지상 일반철골구조 판넬지붕 3층 공장건물을 철거하고,

2) 별지1 목록 제1의 가항 기재 토지를 인도하고,

나. 1) 원고(반소피고) B에게 별지1 목록 제2항 기재 건물 중 별지2 도면 표시 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ), (근), (ㄴ)의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 122m² 지상 오폐수합병처리시설을 철거하고,

2) 별지1 목록 제1의 나항 기재 토지를 인도하고,

다. 1) 원고(반소피고) A에게 69,091,000원 및 이에 대하여 2018. 10. 5.부터 다 갚는 날까지 연

15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2017. 1. 1.부터 피고(반소원고)의 별지1 목록 제1의 가항 기재 토지 인도완료일 또는 원고(반소피고) A의 위 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 6,128,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 1) 원고(반소피고) B에게 2,835,000원 및 이에 대하여 2018. 10. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2017. 1. 1.부터 피고(반소원고)의 별지1 목록 제1의 나항 기재 토지 인도완료일 또는 원고(반소피고) B의 위 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 251,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)들의 각 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 각 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 감정비용은 원고(반소피고)들과 피고(반소원고)가 각자 부담하고, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용 중 본소로 인한 부분의 1/10은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하며, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

<본소>

1. 주문 제1의 가 2)항, 제1의 나 2)항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지1 목록 제2항 기재 건물을 철거하라.

2. 피고는,

가. 주문 제1의 다 2)항 및 원고 A에게 343,091,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 주문 제1의 라 2)항 및 원고 B에게 405,835,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

<반소>

주위적으로,

가. 원고들은 피고로부터 별지1 목록 제2항 기재 건물에 관하여 2016. 6. 9.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.

나. 원고들은 피고로부터 별지1 목록 제2항 기재 건물에 대한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고에게 462,765,234원을 지급하라.

예비적으로,

가. 원고 A은 피고로부터 별지1 목록 제2항 기재 건물에 관하여 2015. 12. 31.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.

나. 원고 A은 피고로부터 별지1 목록 제2항 기재 건물에 대한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고에게 377,760,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 관계

1) 피고(주식회사 D에서 2013. 7. 29. 주식회사 C로 변경되었다가, 2014. 12. 2. 유한회사 E로 조직을 변경하였고, 다시 2016. 6. 19. 주식회사 C로 조직을 변경하였다. 이하 조직변경 전후를 불문하고 '피고'라 한다)는 치킨업종 프랜차이즈업 등을 운영하는 회사로, 소외 주식회사 F(주식회사 G에서 2011. 3. 17. 주식회사 F로 상호를 변경하였다. 이하 변경 전후를 불문하고 'F'라 한다)의 계열회사였다.

2) 원고 B은 F의 대표이사이자 F의 다른 계열회사인 소외 주식회사 H(이하 'H'라 한다)의 대주주였고,

원고들은 모두 피고의 주주였다.

3) 원고들, F, H는 2013. 5. 27. 자신들이 보유하고 있던 피고의 주식 일체를 소외 I에 매각하였고, 2013. 6. 28. 주식매매거래가 종결됨에 따라 피고는 F의 계열회사에서 분리되었다.

나. J 토지에 대한 임대차계약 및 K 토지에 대한 사용대차계약 체결 경위 등

1) 원고 B은 2002. 10. 29.경 별지1 목록 제1항 기재 각 토지(이하 제1의 가항 기재 토지를 'J 토지'라 하고, 제1의 나항 기재 토지를 'K 토지'라 하며, 두 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 별지1 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 포함한 경기 이천시 L 일대의 토지와 건물을 매수하여, H 등의 연구소, 공장, 교육시설 등을 설치·운영해왔다.

2) 이후 원고 B은 J 토지와 이 사건 건물의 소유권을 F 등에 이전하였고, 회사 분할·합병 등을 거쳐 2011. 4. 1.경 피고가 소유권을 취득하게 되었다.

3) 피고는 이 사건 건물에서 H 및 피고가 영위하는 치킨업종 가맹사업을 위한 치킨 소스, 파우더 등의 제품을 제조하여 H 등에 공급하였다.

4) 한편 피고가 F의 계열회사에서 분리되는 과정에, 피고는 2013. 6. 28. 위 J 토지를 H에 매도하기로 하였다. 다만 피고는 J 및 K 토지 지상에 있는 이 사건 건물을 소유하기 위해, J 토지를 매수한 H로부터 위 토지를 보증금 1,000만 원에 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, K 토지를 소유하고 있던 원고 B과도 2013. 6.경 토지 사용대차계약(이하 '이 사건 사용대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 임대차계약서 및 사용대차계약서에는 그 기간이 2015. 12. 31.까지라고 기재되어 있었다.

5) 피고와 H는 2013. 7. 19. 위 J 토지 매매계약 및 임대차계약을 합의해제하였고, 같은 날 피고와 원고 A이 위 각 계약과 동일한 내용의 토지 매매계약 및 임대차계약을 체결하였다. 이에 따라 원고 A은 2013. 7. 19. 피고로부터 J 토지의 소유권을 이전받았다.

다. 원고들의 피고에 대한 계약기간 만료 통지

원고들은 2015. 10. 26.경 피고에게 '이 사건 임대차계약 및 사용대차계약의 계약기간이 2015. 12. 31. 만료되니, 2015. 12. 31.까지 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도하라'는 취지로 통지하였고, 그 무렵 위 통지가 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고들 가) 이 사건 임대차계약 및 사용대차계약이 2015. 12. 31. 기간만으로 종료되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고 각 토지를 인도할 의무가 있다(소유권에 기한 방해배제청구). 이 사건 건물은 피고가 원고 A로부터 임차한 J 토지 외에 원고 B 소유인 K 토지에도 걸쳐서 건립되어 있으므로, 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

나) 이 사건 임대차계약 및 사용대차계약이 종료된 이후에 피고가 법률상 원인 없이 각 토지를 점유하며 사용하고 있으므로, 원고 A에게 2016년도분 임료 상당액인 69,091,000원 및 2017. 1. 1.부터 J 토지 인도 완료일까지 월 6,128,000원의 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게 2016년도분 임료 상당액인 2,835,000원 및 2017. 1. 1.부터 K 토지 인도 완료일까지 월 251,000원의 비율로 계산한 돈을 각각 부당이득으로 반환해야 한다.

다) F가 2013년경부터 L 일대에 M 테마파크 조성을 추진 중이었고, 원고들은 2016. 1. 1.부터 F가 위 사업에 이 사건 각 토지를 사용할 수 있도록 하는 임대차계약을 체결한 상태였다. 피고도 이러한 사정을 잘 알고 있었음에도 계약기간 만료 이후 이 사건 각 토지를 인도하지 않아 M 테마파크 조성사업이 지연되었고, 그로 인해 원고들은 위 사업이 진행되었더라면 얻을 수 있었던 이 사건 각 토지 및 그 일대 원고들 소유 토지의 지가 상승분 상당의 손해를 입게 되었다. 따라서 피고는 원고 A에게 J, N 토지 지가 상승분 합계 274,000,000원, 원고 B에게 O, P, K 토지 지가 상승분 합계 403,000,000원을 배상할 의무가 있다.

2) 피고 가) 피고는 이 사건 각 토지 위에 있는 이 사건 건물에서 치킨 소스 등의 제품을 생산하여 H 등에 공급하고 있었는데, 원고들의 요청으로 피고가 소유하고 있던 J 토지를 원고 A에게 매도하게 되었다. 다만 위와 같은 사정을 감안해 원고들은 피고가 이 사건 건물을 다른 곳으로 이전할 때까지 위 토지를 무상으로 사용하게 해주고, 피고가 공장을 이전할 때 이 사건 건물을 2012. 12.말 기준 장부가액(462,765,234원)으로 매수해주기로 구두약정하였다. 만일 위와 같은 약정이 인정되지

않는다고 하더라도 이 사건 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다.

나) 원고들이 위와 같이 피고에게 이 사건 건물 매매대금을 지급하고 소유권을 이전받아야 할 의무를 부담하고 있는 상황에서, 피고에게 이 사건 건물 철거 및 각 토지 인도를 구하는 것은 신의칙에 반하여 인정될 수 없다.

다) 위 구두약정에 따라 피고가 공장을 이전할 때까지 이 사건 각 토지를 사용할 권리가 있었으므로, 공장을 이전한 2016. 6.경까지의 부당이득은 성립할 수 없다. 또한 피고는 2016. 6. 9.경 이 사건 건물에서 모든 물품을 회수하여 새로운 공장으로 이전함으로써 이 사건 건물을 더 이상 점유·사용하고 있지 않고, 원고들이 매매대금만 지급하면 언제든지 건물을 활용할 수 있는 상태이므로, 2016. 6.경 이후의 부당이득반환청구는 신의칙에 반한다.

만일 부당이득반환의무가 인정되더라도, 피고는 이 사건 건물을 통해 건물의 직접부지에 해당하는 토지 부분만 점유·사용하고 있다고 보아야 하므로, 피고가 반환할 금액은 건물의 직접부지에 대한 차임 상당액으로 제한되어야 한다.

라) 원고들이 이 사건 임대차계약 및 사용대차계약 종료 시점에 이 사건 건물을 매수해주기로 했고, 그렇지 않다고 하더라도 피고가 지상물매수청구권을 행사했으므로, 피고가 이 사건 각 토지를 무단으로 점유하였음을 전제로 한 원고들의 손해배상청구는 이유 없다. 또한 테마파크 조성사업은 L 일대에서 광범위하게 진행되었으므로 단순히 이 사건 건물을 철거하지 못해 사업이 지연되었다는 주장도 근거가 없다.

나. 이 사건 건물 철거 및 각 토지 인도청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더해보면, 원고 B이 2002. 10. 29.부터 K 토지를 소유하고 있는 사실, 원고 A이 2013. 7. 19.부터 J 토지를 소유하고 있는 사실, 피고 소유인 이 사건 건물이 이 사건 각 토지 지상에 건립되어 있는 사실이 인정된다.

한편 건물 철거 청구와 관련하여 원고들은, 이 사건 건물이 J 및 K 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있기는 하나 서로 불가분적으로 연결되어 있으므로 피고가 원고들에게 이 사건 건물 전체 철거의무를 부담한다고 주장한다. 그러나 원고들의 이 사건 건물 철거 청구는 소유권에 기한 방해배제 청구이므로, 그 지상 건물의 구조와 관계없이 각자 소유하고 있는 토지 부분에 대하여만 토지

소유권자로서 방해배제를 구할 수 있고, 다른 사람 소유의 토지 부분에 대하여는 그 방해배제를 청구할 권원이 없다. 따라서 원고들의 이 사건 건물 철거 청구 중 각 원고가 소유한 토지 지상 부분에 대한 청구를 초과해서는 받아들이지 않는다.

그러므로 피고는 원고 A에게 이 사건 건물 중 J 토지 위에 건립되어 있는 부분을 철거하고 위 토지를 인도할 의무를, 원고 B에게 이 사건 건물 중 K 토지 위에 건립되어 있는 부분을 철거하고 위 토지를 인도할 의무를 각각 부담한다.

2) 이 사건 건물 매수 등에 관한 약정의 존부에 관한 판단 가) 피고는, 공장으로 사용하던 이 사건 건물을 다른 곳으로 이전할 때까지 피고가 이 사건 각 토지를 무상으로 사용하고 공장을 이전하는 시점에 원고들이 이 사건 건물을 매수해주기로 하는 약정이 있었다고 하면서, 건물을 매수할 의무를 부담하는 원고들이 오히려 건물 철거 및 토지 인도를 구하는 것은 신의칙에 반한다고 주장한다.

나) 피고가 주장하는 위 약정의 존부에 관해 살피건대, 갑 제3, 5, 7, 11, 13호증, 을 제1, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 볼 때, 피고가 들고 있는 갑 제10호증, 을 제2, 5 내지 11, 18, 20, 22, 23호증의 각 기재, 증인 Q의 증언만으로는 위와 같은 약정이 존재한다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 약정의 존재를 전제로 한 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

① 피고의 주장에 의하면, 이 사건 임대차계약 및 사용대차계약서의 내용과 상이한 내용의 구두약정이 있었다는 것이 되는데(위 약정에 관한 처분문서가 존재하지 않는다는 사실에 대하여는 다툼이 없다), 이 사건 임대차계약서에 "본 계약, 부록, 별첨 및 본 계약에 따라 교부된 문서는 당사자들간의 완전하고 최종적인 이해와 합의를 규정하는 것으로, 본 계약과 관련된 당사자들간의 어떤 사전의 이해, 약정, 협상, 합의는 효력을 상실한다."라는 내용이 있고, 사용대차계약서에도 "본 계약은 대주와 차주에 의하여 서면으로 합의되지 아니하는 이상 개정되거나 변경되지 아니한다."라는 내용이 있어, 구두로만 위와 같은 약정을 체결했다는 피고의 주장은 납득하기 어렵다.

또한 피고가 체결한 각종 계약서에 '계약서에 명시한 사항 외에는 어떠한 진술 및 보증도 하지 않는다', '계약에 따라 교부된 모든 문서는 당사자들간의 완전하고 최종적인 이해와 합의를 규정하는 것으로 어떤 사전의 이해, 약정, 협상, 합의는 효력을 상실한다', '본 계약의 수정, 변경 및 보충은

당사자들간의 서면합의로써만 가능하다' 등의 내용이 다수 발견되는 점에서도, 피고가 위와 같이 중요한 약정을 구두로만 체결했을 것으로 보이지는 않는다.

② 원고들은 2015. 6. 29.경 피고에게 토지 사용 동의서를 교부하며 "단 사용기한은 2015. 12. 31.까지로 한정함"이라고 기재하였는데, 이는 피고가 주장하는 위 약정의 내용과 상반되는 것임에도 피고는 별다른 이의를 제기하지 않았다.

③ 피고는 2014. 1. 8. 및 2014. 2. 4. 이루어진 회의에서 H의 R 전무가 위 약정이 존재함을 전제로 이 사건 건물 매수의무를 적극적으로 인정했다고 주장하나, R이 이 사건 건물에 대하여 발언한 전후 맥락을 살펴봐도 나중에 다시 협의가 필요하다는 취지로 보일 뿐 위 약정의 존재를 명확히 인정했다고 하기에는 근거가 부족하다.

④ F가 2013년 무렵부터 이 사건 각 토지를 포함한 L 일대에 M 테마파크 조성사업을 추진하고 있었고, 원고들은 피고와의 계약이 종료된 후 위 각 토지를 F에 임대할 예정이었으므로 '피고가 공장을 이전할 때까지'라는 불명확한 기간을 종기로 하는 위 약정을 체결했을 것으로 보이지 않는다.

⑤ 피고가 H 등과 이 사건 건물에서 생산한 치킨 소스 등을 10년간 전속적으로 공급하기로 하는 상품공급계약을 체결한 일련의 과정에서, 만일 피고에게 위와 같은 약정을 체결하고자 하는 의사가 있었다고 하더라도 그에 관해 원고들과 명확한 의사합치가 이루어졌다고 볼 증거가 없다.

3) 피고의 지상물매수청구 항변에 관한 판단 가) 피고는 원고 A에게 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다고 항변한다.

나) 민법 제643조, 제283조에 의하면, 건물 소유 목적으로 토지를 임차한 임차인은 토지 임대차기간이 만료하고 그 건물이 현존한 때에 임대인에게 토지 임대차계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 갱신을 거절하면 위 건물의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 제3자의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우, 임차지 상에 서 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 매수청구가 허용된다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 참조).

다) 이 사건으로 돌아와 살피건대, 피고가 이 사건 건물 소유 목적으로 원고 A과 J 토지에 관한 임대차계약을 체결하였고, 원고 A이 임대차계약 갱신을 거절하는 의사를 표시한 사실은 앞에서 본

것과 같다. 그런데 갑 제1, 7호증, 을 제12, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해보면, 이 사건 건물이 위 임대차계약의 목적물인 J 토지 외에 원고 B 소유인 K 토지에도 걸쳐서 건립되어 있는 사실이 인정되므로[피고는 공장건물인 이 사건 건물이 J 토지 부분에만 위치하고 K 토지에는 위 건물과 별개의 독립된 시설인 오폐수합병처리시설(이하 '오폐수처리시설'이라고만 한다)만이 있으므로 임차한 토지 부분에만 건물이 있는 것으로 보아야 한다고 주장한다. 그러나 오폐수처리시설은 관련 법령에 따라 오수 등을 배출하는 건물에 부속하여 필수적으로 설치해야 하기에, J 토지 위에 공장건물을 건축할 당시부터 공장건물 바로 옆에 오폐수처리시설을 지하로 연결하여 일체로써 설치한 점(건축물대장에도 오폐수처리시설이 건물의 구성부분으로 등재되어 있다), 이 사건 오폐수처리시설은 위 공장건물에서 발생한 오폐수만을 처리하기 위하여 설치되었고, 공장건물과 독립해서는 그 용도를 상정하기 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 위 오폐수처리시설은 이 사건 건물의 구성부분에 해당한다고 보아야 한다], 피고는 임차지인 J 토지 위에 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.

라) 이에 대하여 피고는 J 토지 위에 있는 공장건물이 구조상·이용상 독립성을 갖추어 구분소유의 객체가 될 수 있으므로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 을 제13호증의 기재, 증인 Q의 증언에 의하면 이 사건 오폐수처리시설과 J 토지 위에 있는 공장건물이 외관상으로 독립된 것처럼 보이는 사실이 인정되기는 한다. 그러나 앞에서 본 것처럼 오폐수처리시설은 J 토지 위에 있는 공장건물의 구성부분으로서 지하를 통해 연결되어 구조상 일체를 이루고 있고, 위 공장건물을 통상적인 방법으로 이용하기 위해서는 관련 법령에 따라 오폐수처리시설의 설치가 필수불가결해 보이므로(건축물대장에 건물 용도가 '일반공장'으로 되어 있다), 이를 제외한 공장건물 부분만이 이용상 독립성을 갖추고 있다고 단정할 수도 없다.

따라서 이 사건 건물 중 오폐수처리시설을 제외한 J 토지 위에 있는 공장건물 부분만이 구조상·이용상 독립성을 갖추었다고 할 수 없어 구분소유의 대상이 되지 않고, 결국 이 부분에 대하여만 지상물매수청구권을 행사할 수도 없다.

마) 피고의 지상물매수청구권 관련 주장은 모두 받아들이지 않는다.

4) 소결 따라서 피고는, ① 원고 A에게 이 사건 건물 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (5), (6),

(7), (8), (1)의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 853㎡ 지상 일반철골구조 판넬지붕 3층 공장건물을 철거하고, J 토지를 인도할 의무가 있고, ② 원고 B에게 이 사건 건물 중 별지2 도면 표시 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ), (ㅁ)의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 122㎡ 지상 오폐수처리시설을 철거하고, K 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 부당이득반환의무의 발생 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 끼치고 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조). 또한 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 않다고 하더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

앞에서 본 것처럼 처분문서인 이 사건 임대차계약서 및 사용대차계약서에 그 기간이 2015. 12. 31.까지라고 기재되어 있고, '피고가 이 사건 건물을 다른 곳으로 이전할 때까지' 이 사건 각 토지를 사용하기로 하는 구두약정이 체결된 사실을 인정할 수 없으므로, 위 2015. 12. 31.에 J 토지에 관한 임대차계약 및 K 토지에 관한 사용대차계약은 모두 기간만으로 종료되었다.

위와 같이 이 사건 임대차계약 및 사용대차계약이 종료된 이후에도 피고 소유인 이 사건 건물이 이 사건 각 토지를 건물 부지로 하여 존재하고 있으므로, 피고가 현실적으로 이 사건 건물을 점거하거나 사용하고 있는지 여부와 관계없이 건물 소유자인 피고가 그 건물 소유를 위하여 건물 부지인 이 사건 각 토지를 점유하고 있다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 건물 소유자인 피고는 이 사건 각 토지 소유자인 원고들에게 그 사용이익 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환의 범위 감정인 S의 감정 결과, 이 법원의 감정인 S에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더해보면, J 토지의 임차보증금이 1,000만 원일 때 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 차임 합계가 69,091,000원, 2017. 1. 1.부터는 차임이 월 6,128,000원인 사실, K 토지는 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 차임 합계가 2,835,000원, 2017. 1. 1.부터는

차임이 월 251,000원인 사실이 인정되고, 그 이후에도 각각 같은 금액일 것으로 추인된다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 각 토지 전체에 관한 차임 상당액이 아닌 건물 직접부지에 대한 차임 상당액만 부당이득으로 인정되어야 한다고 주장한다. 그러나 건물의 소유자는 그 건물이 직접적으로 건립되어 있는 토지 부분 외에도 건물 부지로서 그 건물의 유지·사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 토지 부분에 대하여도 점유하고 있다고 보아야 하고, 그 밖에 달리 피고가 이 사건 건물의 직접부지 부분만 점유하고 있다고 보아야 할 특별한 사정도 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다¹⁾.

3) 소결 피고는, ① 원고 A에게 J 토지에 대한 2016년도분 차임 상당액 합계 69,091,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음 날인 2018. 10. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2017. 1. 1.부터 피고의 J 토지 인도완료일 또는 원고 A의 위 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 6,128,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있고, ② 원고 B에게 K 토지에 대한 2016년도분 차임 상당액 합계 2,835,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음 날인 2018. 10. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2017. 1. 1.부터 피고의 K 토지 인도완료일 또는 원고 B의 위 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 251,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

라. 손해배상청구에 관한 판단

원고들은 피고가 이 사건 각 토지를 무단점유하여 F가 이 사건 각 토지 일대에서 추진중인 M 테마파크 조성사업이 지연되었고, 이로 인해 테마파크 부지로 편입된 원고들 소유 토지의 지가 상승분 상당의 손해가 발생했다고 주장한다(즉, '테마파크 조성사업이 예정대로 진행되어 테마파크가 개장했을 경우의 테마파크 부지 가액과 테마파크 사업이 진행되지 않은 상태의 위 토지 가액 사이의 차액' 상당의 손해가 발생했다는 것이다).

원고들이 손해액을 산정한 방식으로 볼 때, 위 청구는 테마파크 조성사업이 진행되어 테마파크가 개장했다면 얻을 수 있었던 이익을 상실한 데 대한 손해배상을 구하는 것으로 보인다.

그런데 원고들의 주장에 의하더라도 위 테마파크 조성사업은 예정보다 지연되었을 뿐 무산되지 않고 진행 중인 것으로 보이고(원고들이 제출한 준비서면에도 '조성사업 지연으로 인한 손해'라고 되어 있고, 달리 위 사업이 무산되었다고 인정할 증거가 없다), 사업이 계속 진행되어 향후 테마파크가 개장할 경우 그 부지의 지가 상승분 상당의 이익을 얻을 수 있을 것으로 보여, 사업이 진행 중인 현재 시점에 '지가 상승분 상당의 손해'가 확정적으로 발생했다고 단정할 수 없다.

따라서 단지 테마파크 조성사업이 지연되었다는 사정만으로 원고들에게 위와 같은 손해가 현실적으로 발생했다고 인정하기에는 근거가 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

마. 소결

원고들의 이 사건 건물 철거 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있고, 각 토지 인도청구 및 부당이득반환청구는 이유 있으며, 각 손해배상청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 피고 가) 주위적 청구취지

원고들은 피고가 공장건물 이전을 완료한 시점에 2012. 12. 말 장부가액(462,765,234원)으로 이 사건 건물을 매수해주기로 약정했으므로, 피고가 공장을 이전한 2016. 6. 9. 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었다. 따라서 원고들은 위 매매계약에 따른 이 사건 건물 소유권이전등기신청 절차를 인수하고, 피고로부터 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 매매대금 462,765,234원을 지급할 의무가 있다.

나) 예비적 청구취지

J 토지 위에 있는 공장건물 부분에 대하여만 지상물매수청구권을 행사하는 것이 가능하고, 피고가 2015. 12. 31. 원고 A에게 지상물매수청구권을 행사했으므로, 같은 날 위 공장건물 부분에 관한 매매계약이 체결되었다. 따라서 원고 A은 위 매매계약에 따른 공장건물 소유권이전등기신청 절차를 인수하고, 피고로부터 위 공장건물에 대한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 매매대금 377,760,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 원고들 가) 피고가 주장하는 이 사건 건물 매수 약정을 체결한 사실이 없다.

나) 이 사건 건물은 임차지 외에 제3자 소유 토지 지상에 걸쳐 건립되어 있으므로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

위 제2의 나 2)항에서 살펴본 것처럼, 피고가 주장하는 이 사건 건물 매수에 관한 약정이 있었다는 사실을 인정하기 어려우므로, 위와 같은 약정이 존재함을 전제로 하는 피고의 주위적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

위 제2의 나 3)항에서 살펴본 것처럼, 이 사건 건물은 임차지인 J 토지와 제3자 소유인 K 토지에 걸쳐 건립되어 있고, J 토지 위에 있는 공장건물 부분에 대하여만 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 경우에 해당하지 않으므로, 피고의 예비적 청구도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

라. 소결

피고의 반소청구를 모두 받아들이지 않는다.

4. 결론

그러므로 원고들의 각 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광진

판사김성수

판사김동욱

별지

1) 피고가 들고 있는 서울고등법원 2013 10. 11. 선고 2013나20003321 판결, 대법원 2016. 1. 14. 선고 2013다219142 판결은 이 사건과 사안을 달리하므로 원용하기에 적절하지 않다.