

서울북부지방법원 2018. 9. 21 선고 2017가단134307 판결 [토지인도, 건물철거 및 퇴거 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결 2018. 9. 11.

판결 선고 2018. 9. 21.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 B은 원고로부터 27,000,000원에서 2017. 7. 1.부터 별지 목록 기재 건물부분을 철거하고 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시 가, 나, 다, 라, 마, 바,사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도할 때까지 연1,000,000원의 비율로 계산한 금액을 공제한 돈을 지급받음과 동시에 별지 목록기재 건물부분을 철거하고, 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시 가, 나,다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도하라.

나. 피고 C, D, E는 별지 목록 기재 건물부분에서 각 퇴거하라.

2. 원고의 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 C, D, E는 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 점선 내 부분 80㎡ 건물에서 각 퇴거하고, 피고 B은 원고로부터 27,000,000원에서 2017. 7. 1.부터 위 건물을 철거하고 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도할 때까지 연 1,000,000원의 금원을 공제한 금원을 지급받음과 동시에 위 건물을 철거하고, 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도하라는 판결

이 유

1. 인정사실

가. G 소유이던 서울 성북구 F 대 380㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 1996.2. 12. H 명의로 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지고, 2004. 6. 17. 원고명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고 B의 어머니인 I는 1976. 10.경 J과 사이에 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하고 J으로부터 아래 토지 및 그 지상 무허가 건물(이하 이 사건 건물이라 한다)을 매수하였다.

목적물 : 서울 성북구 K, 대지면적 : 15평

건물구조 : 블록조 와즙 건평 18평,

매매대금 : 2,200,000원

다. I와 J은 위 매매계약시 "본 계약서에 기재된 대지 15평에 관하여는 매도자 J이 대지주인 G으로부터 매입사실에 대한 확인증서를 잔금지급시까지 책임지고 받도록 하고, 위의 기재가 이행되지 않았을 시는 대지 15평 부분 계약은 무효로 하고 계약금 및중도금 중 100만 원을 즉시 반환해야 한다."는 특약을 기재하였다.

라. J은 1976. 10. 25. I에게 "현재 G이 지방에 출타 중인 관계로 매매사실 확인을 받지 못하였으나 G 상경시 즉시 이를 확인하게 하고 후일 이와 관련하여 문제가 발생할 경우 J이 이에 대하여 전적인 책임을 진다"는 취지의 책임각서를 작성하여 주었다.

마. 이 사건 토지 중 별지도면표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡(이하 이 사건 계쟁 토지부분이라 한다)상에 이 사건 건물의 대부분인 별지 목록 기재 건물부분이 위치하여 이 사건 계쟁 토지부분을 그 부지 등으로 사용하고 있다.

바. 피고 B은 원고를 상대로 서울중앙지방법원 2006가단448933호로 이 사건 계쟁토지부분에 관하여 2006. 8. 12.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2008. 8. 13. 피고 B의 20년간 점유사실이 인정되지 않고, 인정된다고 하더라도 타주점유라는 이유로 피고 B의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

사. 위 판결에 대하여 피고 B이 항소하였고, 항소심(서울지방법원 2008나28303호)에서 2010. 2. 27. 아래와 같은 내용의 조정에 갈음하는 결정이 확정되었다.

1. 원고는 피고 B에게 70,000,000원을 지급하되, 2010. 3. 12.까지 40,000,000원을 지급하고, 피고 B이 이 사건 건물에서 퇴거할 때 30,000,000원을 지급하며, 지급을 지체할 경우 미지급 금액에 대하여 각 지급기일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 더하여 지급한다.

2. 이 사건 토지 일대에 대한 재개발사업 등에 의하여 그 지상 건물을 철거하게 될 때까지 피고 B은 이 사건 계쟁 토지부분 지상에 이 사건 건물을 현상대로 점유하고, 원고는 이를 인정하며 피고 B에게 건물철거청구를 하지 아니한다.

3. 피고 B이 2013년 이후에도 이 사건 건물에서 거주할 경우 2014. 1. 1.부터 퇴거시

까지 원고에게 매년 말일에 그 부지에 대한 지료로 1,000,000원씩 지급한다.

4. 피고 B은 나머지 청구를 포기한다.

아. 원고는 2010. 3. 12. 피고 B에게 위 조정조항 1항에 정한 40,000,000원을 지급하였다. 피고 B은 위 조정조항 3항에 정한 지료를 한 번도 지급하지 않았다.

자. 성북구에서는 2006. 3.부터 2009. 12.까지 이 사건 토지를 포함한 "L동 종합발전계획"을 수립하여 서울시에서 뉴타운지구 추가지정시 이 일대를 신청하려 하였으나 서울시에서 추가지정이 없었던 관계로 더 이상 재개발구역지정 등 정비사업이 진행되지 않았고, 현재 재개발이 추진되고 있지 않으며 향후 진행할 예정도 없다.

차. 피고 C, D은 이 사건 건물에 전입신고를 하고 있고, 피고 E는 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정근거] 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 4, 9, 10, 13호증의 각 기재, 이 법원의 성북구청장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판 단

부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 상당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다. 따라서 이미 부담하고 있는 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그것은 변제기를 유예한 것으로서 그 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니하는 것으로 확정된 때에 기한이 도래한다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 참조).

위 조정조항 2항에서 이 사건 토지 일대에 대한 재개발사업 등에 의하여 그 지상 건물을 철거하게 될 때까지 피고 B은 이 사건 계쟁 토지부분 지상에 이 사건 건물을 현상대로 점유하고, 원고는 이를 인정하며 피고 B에게 건물철거청구를 하지 아니한다는 의사표시는 재개발사업 등의 진행으로 그 과정에서 건물을 철거하게 되는 것을 조건으로 정한 것이 아니라 불확정한 사실의 도래를 변제기로 정하여 철거의무의 기한을 유예한 것이라고 봄이 상당하다. 앞서 본 사실에 의하면, 위 조정이 확정된 때로부터 8년6개월이 경과되었고, 가까운 시일 내에 재개발사업 등이 진행되어 그 과정에서

건물철거가 이루어질 가능성이 없는 것으로 확정되었으므로 철거의무의 기한이 도래하였다고 할 것이다.

따라서, 원고에게, 피고 B은 원고로부터 27,000,000원(30,000,000원 - 3년간 지료)에서 2017. 7. 1.부터 별지 목록 기재 건물부분을 철거하고 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도할 때까지 연 1,000,000원의 비율로 계산한 금액을 공제한 돈을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 건물부분을 철거하고, 서울 성북구 F 대 380㎡ 중 별지도면표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 95㎡를 인도할 의무가 있고, 피고 C, D, E는 별지 목록 기재 건물부분에서 각 퇴거할 의무가 있다

원고는 이 사건 건물 전체에 대하여 철거와 퇴거를 구하나, 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 위치하고 있지 않은 부분에 대한 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 조양희

건물의 표시

서울 성북구 F 대 380㎡ 지상 별지도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의
각 점을 순차로 연결한 점선내 부분 건물 80㎡ 중 별지도면표시 가, 나, 다, 라, 마,
바, 사, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 지상에 있는 건물부분, 끝.

(법원감정)
참 고 도

공무원번호: 제22 번

소재지소재	서울특별시 성북구	측량	1/300
측량기	2007년 6월 13일	측량장비	2007년 6월 13일
지점기	지점기	작성기	지점기

구분	지점	번호	면적(m²)	비고
지점선	가, 나, 다, 라, 마, 바, 사	95		
평량선	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	80		
전				