

서울중앙지방법원

제 27 민사부

판 결

사	건	2014가합593163 건물철거 및 토지인도청구의 소
원	고	한국철도공사
		소송대리인 법무법인 (유한) 화우
		담당변호사 한석중, 박형배, 김용택, 전오영, 정종화
피	고	1. A 주식회사의 소송수계인 A 주식회사
		2. B 주식회사
		3. C 주식회사
		4. D 주식회사
		5. E 주식회사
		피고들의 소송대리인 법무법인 (유한) 대륙아주
		담당변호사 전재기, 김명호, 남동환
변	론	2017. 12. 1.
판	결	2017. 12. 22.
선	고	

주 문

1. 피고들은,

가. F 주식회사로부터 59,705,001,758원 및 그중 29,068,939원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 9,173,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 12,684,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 37,818,932,819원에 대하여는 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 별지4 기재 지상물 중 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 36 내지 48 토지 위의 지상물을 철거 및 수거하고, 원고에게 위 순번 19, 20, 36 내지 48 토지를 인도하고,

나. F 주식회사로부터 위 가항 기재 돈 중 51,713,718,100원 및 그중 2,784,961원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 4,640,152,285원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 9,251,848,035원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 37,818,932,819원에 대하여는 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 별지4 기재 지상물 중 별지1 목록 기재 순번 1 내지 18, 21 내지 35 토지 위의 지상물을 철거 및 수거하고, 원고에게 위 순번 1 내지 18, 21 내지 35 토지를 인도하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게,

가. 별지1 목록 기재 토지 지상의 별지2 도면 및 별지3 사진도면 표시

- 1) 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 6,712㎡ 중 ㉓, ㉔, ㉕ 지상물,
- 2) 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 587㎡ 중 ㉒ 지상물,
- 3) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 81,726㎡ 중 ㉋, ㉌, ㉍, ㉎, ㉏, ㉐, ㉑, ㉒, ㉓ 지상물,
- 4) 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 9,722㎡ 중 ㉂, ㉃, ㉄, ㉅, ㉆, ㉇, ㉈, ㉉, ㉊ 지상물, ㉑ 내지 ㉓ 지상물 및 배관, ㉔ 내지 ㉖ 지상·지하 연결배관,
- 5) 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 870㎡ 중 ㉁ 지상물,
- 6) 38, 39, 48, 47, 38의 각 점을 차례로 연결한 선내 3,989㎡ 중 시트파일 및 지지대 일체
- 7) 27, 28, 29의 각 점을 차례로 연결한 선상 담장 일체,
- 8) 49, 50, 51의 각 점을 차례로 연결한 선상 시트파일 일체,
- 9) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 30의 각 점을 차례로 연결한 선상 담장 및 시트파일 일체를 각 철거하고,

나. 별지1 목록 기재 토지 지상의 컨테이너, 시트파일, 변압기케이스, 공사용 기계장치를 포함한 자재 일체를 수거하고,

다. 별지1 목록 기재 토지를 인도하라.

1. 기초 사실

가. 당사자들의 관계

1) 원고는 한국철도공사법에 따라 설립된 특수법인으로서, 서울 G 일원에서 추진된 'H지구 개발사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사인 특수목적법인 F 주식회사(이하 'F'라 한다)에 원고가 소유한 서울 I 등 토지(별지1 목록 기재 토지를 가리킨다. 다만 별지1 목록 기재 순번 48 토지는, 매매와 관련된 경우에는 원고가 소유한 39.3/42 지분만을 가리킨다. 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매도하였다가, 이 사건 사업이 무산됨에 따라 이 사건 토지매매계약을 해제한 자이다.

2) 피고들은 공동수급체를 구성하여 F로부터 이 사건 사업부지(이 사건 토지에 국공유지 21,983㎡를 더한 토지를 가리킨다. 이하 같다)에 관한 토양오염정화사업(이하 '이 사건 공사'라 한다)을 수급하여 시공하던 중 F의 공사대금 미지급을 이유로 2012. 9. 3. 이 사건 공사를 중단하고 유치권을 주장하면서 이 사건 사업부지를 점유하고 있는 자이다.

나. 이 사건 사업협약 체결

1) 원고는 2007. 12. 13. 이 사건 사업의 추진을 위해 피고 A 주식회사 등 민간출자자들과 사업협약(이하 '이 사건 사업협약'이라 한다)을 체결하고, 2007. 12. 18. 위 민간출자자들과 함께 이 사건 사업의 시행사 역할을 할 F를 설립하였다. F는 2007. 12. 27. 이 사건 사업협약을 인수하여 위 사업협약의 당사자가 되었다.

2) 위 사업협약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제35조 공사에 의한 협약의 해제·해지

컨소시엄 구성원들 또는 프로젝트회사(F를 가리킨다)에게 다음 각 호의 어느 사유가 발생한 경우, 공사(원고를 가리킨다)는 별도의 최고 없이 컨소시엄 구성원들 또는 프

로젝트회사에 대한 서면통지로서 본 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

2. 부도, 회생 절차 또는 파산 등으로 인하여 본 사업의 시행이 불가능한 경우

제38조 협약 해제 또는 해지의 효과

④ 제35조 내지 제37조에 의하여 본 협약이 해제 또는 해지된 경우 토지매매계약도 별도의 의사표시 없이 해제 또는 해지된 것으로 본다.

다. 이 사건 토지매매계약 체결

1) 원고는 이 사건 사업의 추진을 위해 F가 원고로부터 이 사건 토지를 수차례에 걸쳐 나누어 매수하는 내용으로 2007. 12. 27. 제1차 토지매매계약, 2008. 3. 31. 제2차 토지매매계약, 2009. 11. 30. 제3차 토지매매계약, 2010. 12. 29. 제4-1차 토지매매계약, 2011. 9. 30. 제4-2차 토지매매계약을 각각 체결하였다(위 매매계약을 통틀어 '이 사건 토지매매계약'이라 한다). 원고는 이 사건 토지매매계약에 따라 F에 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기(별지 1 목록 기재 순번 43, 48 토지에 관하여는 지분이전등기)를 마쳐주었고, 일부 토지에 관하여는 환매특약에 따라 위 소유권이전등기와 동시에 원고 명의의 환매특약등기를 마쳤다.

2) 위 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제12조 계약의 해제

① 본 계약의 이행이 완결되기 전까지 일방 당사자(이하 “귀책당사자”)에게 다음 각 호의 1의 사유가 발생한 경우에 상대방 당사자(이하 “해제권자”)는 상대방에게 서면 통지를 발송함으로써 본 계약을 해제할 수 있다. 제2.1항의 계약금은 민법상 해약금으로 보지 아니한다.

가. 귀책당사자의 진술 및 보장 내용이 사실과 다른 점이 발견되거나 귀책당사자가 계약상의 의무를 불이행한 경우로서 그 위반 내용이 시정 불가능한 경우 또는 그 위반 내용이 시정 가능한 경우 이를 시정하도록 요구하는 해제권자의 서면 통지가 도달한 날로부터 10일 이내에 이를 시정하지 못하는 경우

나. 귀책당사자의 부도, 파산 또는 회생에 관한 절차의 개시가 이루어지는 경우

- ③ 이 사건 협약이 적법하게 해제 또는 해지된 경우에는 위 협약 제38조 제4항에 따라 본 계약도 별도의 의사표시 없이 해제된 것으로 본다.

라. 이 사건 대출약정 체결

1) F는 이 사건 토지매매계약의 매매대금 등을 조달하기 위하여 주식회사 J 등 여러 금융기관들(이하 '대주'이라 한다)로부터 아래 표의 기재와 같이 2009. 11. 27.부터 2012. 3. 9.까지 총 9차례에 걸쳐 합계 2조 4,363억 원(제1차 대출을 대환하는 형태로 이루어진 제9차 대출금은 제외)을 대출받았다(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다).

구분	체결일자	대출원금	비고
1차	2009. 11. 27.	8,500억 원	- 1, 2차 토지매매계약 관련 - 9차 대출로 대환
2차	2010. 09. 28.	196억 원	- 3차 토지매매계약 관련 - 2012. 11. 만기상환
3차	2010. 11. 29.	6,555억 원	- 2, 3차 토지매매계약 관련
4차	2010. 12. 24.	1,867억 원	- 3차 토지매매계약 관련
5차	2011. 06. 13.	150억 원	- 4-1차 토지매매계약 관련
6차	2011. 08. 16.	661억 원	- 4-1차 토지매매계약 관련
7차	2011. 09. 28.	3,642억 원	- 2차 토지매매계약 관련
8차	2011. 11. 28.	2,792억 원	- 3, 4-1, 4-2차 토지매매계약 관련
9차	2012. 03. 09.	8,500억 원	- 1차 대출의 대환
합계		2조 4,363억 원	

2) 이 사건 대출약정 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다(각 대출약정마다 일부 상이한 내용이 있으나, 제1차 대출금의 대환으로 이루어진 제9차 대출을 제외하고는 이 사건과 관련하여 각 대출약정을 특별히 구분하여 살펴보아야 할 필요가 있는 내용은 없으므로, 이하에서는 제2차 대출약정을 기준으로 실시한다).

제1조 (용어의 정의)

30. “합의서”라 함은 차주(F를 가리킨다. 이하 같다)가 이 약정에 따라 대주에게 지급할 금원을 그 지급기일에 지급하지 못하는 등 일정한 사유가 발생하는 경우 원고가 대상 사업부지를 부동산신탁회사로부터 이전받고 일정한 금액을 부동산신탁회사에 지급하는 것을 주된 내용으로 차주, 부동산신탁회사 및 원고 사이에 체결된 공동요청서와 토지귀속 및 대금반환 등에 관한 합의사항을 말한다.

제11조 (부동산담보신탁계약의 체결)

차주는 금융관련계약에 따라 차주가 대주에게 부담하는 채무의 이행을 담보하기 위하여 대상 사업부지에 대하여 부동산신탁회사 등과 사이에 대주를 제1종 수익자(제1순위 우선수익자)로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하여 대출실행일까지 대상 사업부지 전체에 대한 신탁등기가 완료되도록 하고 부동산신탁회사로 하여금 지체 없이 제1종 수익자(제1순위 우선수익자)를 기재한 부동산담보신탁 수익권 증서를 발급하여 대주에게 교부하도록 하여야 한다.

제12조 (합의서의 체결)

차주는 부동산담보신탁계약에 따른 대주의 우선수익권에 대한 수익 지급을 위하여 원고 및 부동산신탁회사와 사이에 대주와 합의된 내용의 합의서를 체결하고 이를 유지하여야 한다.

제14조 (기한의 이익 상실)

① 기한의 이익 상실 사유는 다음 각호의 사유로 한다.

1. 차주가 이 약정에 따라 지급하여야 할 대출금을 해당 지급기일에 지급하지 아니한 경우
2. 기존 대출약정에 따라 차주의 기한의 이익이 상실된 경우
12. 제2호에 해당하는 경우를 제외하고 차주의 다른 금융차입계약상의 채무에 관하여 기한의 이익이 상실된 경우

제15조(대출실행의 선행조건)

이 약정에 따른 대출실행을 위한 선행조건은 다음 각 호와 같다.

5. 대주가 만족할 만한 내용으로 담보계약(합의서 포함)이 체결되고 그에 따라 담보가 유효하게 제공되었을 것

마. 이 사건 부동산담보신탁계약 체결

1) 제1차 내지 제8차 대출약정 체결 무렵, 위 각 대출약정에 따른 F의 대주에 대한 각 대출채무를 담보하기 위하여 F는 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)와 사이에 각 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하고(각 대출약정 제11조 참조), 해당 토지에 관하여 K 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 담보신탁계약의 위탁자 겸 채무자는 F이고, 수탁자는 K이며, 제1순위 우선수익자는 대주, 제2순위 우선수익자는 원고이다. 담보신탁 대상은 이 사건 토지매매계약의 매매목적물인 토지 중 일부이다. 이 사건 담보신탁계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

붙임 4. 특약

제6조 (피담보채권)

우선수익자들의 피담보채권은 다음 각호와 같다.

1. 대주의 피담보채권 : 대출약정에 따라 대주가 F에 대하여 보유하는 원금, 이자 및 지연손해금 기타 일체의 금전채권
2. 원고의 피담보채권 : 이 사건 협약이 해지되는 경우 원고가 F에게 보유하는 신탁부동산에 대한 소유권이전등기청구권

제7조 (신탁부동산 소유권이전 등)

① 합의서¹⁾ 제3부속서가 정한 귀속반환사유가 발생하는 경우 F는 그 사실을 즉시 K에게 통지하여야 하고, 대주는 그와 별도로 K에게 이를 통지할 수 있으며, 이를 통지받은 K은 즉시 그 사유의 발생사실을 원고에게 통지하여야 한다. K이 이러한 통지를 이행한 경우 또는 K이 원고로부터 귀속반환사유의 발생 사실을 통지받은 경우, K은 합의서에서 정한 바에 따라 85일 내에 다음 각 호의 조치를 완료하여야 한다.

1. K은 신탁종료에 따른 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여(다만, F로부터 서류 징구 등 협력을 적시에 얻을 수 없는 경우에는 K의 선택에 따라 매매를 원인으로 한

1) 아래 3)항에서 살펴볼 이 사건 대금반환 등에 관한 합의를 가리킨다.

다) 원고에게 신탁부동산의 소유권이전등기를 하는데 필요한 제반서류를 교부한다.

2. K은 합의서에서 정한 바에 따라 원고로부터 ○ 원²⁾을 신탁계좌에 입금하는 방식으로 현금으로 지급받는다.

바. 이 사건 대금반환 등에 관한 합의

1) 제1차 내지 제8차 각 대출약정 체결 무렵, 위 각 대출약정에 따른 F의 대주에 대한 각 대출금반환채무를 담보하기 위하여 F는 원고 및 K과 사이에 각 토지귀속 및 대금반환 등에 관한 합의(이하 '이 사건 대금반환 등에 관한 합의'라 한다)를 하였다(각 대출약정 제12조, 제15조, 이 사건 담보신탁계약 특약 제7조 등 참조).

2) 이 사건 대금반환 등에 관한 합의 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제4조 (귀속반환사유가 발생할 경우의 조치)

① 제3부속서(귀속반환사유)의 각 호에 기재된 사유가 발생하는 경우 K 또는 원고는 그 사유의 발생사실을 다른 당사자들에게 통지할 수 있으며, 각 당사자들은 통지가 발송된 날로부터 85일 내에 다음 각 호의 조치를 완료하기로 한다.

1. K은 신탁종료에 따른 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여(다만, F로부터 서류 징구 등 협력을 적시에 얻을 수 없는 경우에는 K의 선택에 따라 매매를 원인으로 한다) 원고에게 신탁부동산의 소유권이전등기를 하는데 필요한 제반서류를 교부하고, 원고는 지체없이 소유권이전등기를 신청하기로 한다.

2. 제2호와 동시이행으로서 원고는 ○ 원을 신탁회사가 지정하는 예금계좌에 입금하는 방식으로 현금 지급한다.

제8조(사업협약서와의 관계)

② 원고와 F 양자간의 이 사건 협약에 의한 제반 법률관계에 관하여 제4조에 의한 K의 대상 토지의 소유권 이전은 F가 이 사건 협약 제38조에 따라 토지를 반환한 것으로 보며, 제4조에 의한 원고의 대금지급은 이 사건 협약 제38조에 따라 동일액 상당의

2) 그 금액은 각 담보신탁계약과 관련된 각 대출약정의 대출금액에 따라 다르다.

대금을 반환한 것으로 본다.

제3부속서(귀속반환사유)

2. 대출약정과 관련하여 다음 각 목의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우

가. 어떠한 사유로든 F가 대출약정에 따라 대주에게 지급하여야 할 금액이 해당 지급기
일(대출약정상 정의됨)까지 일부 또는 전액 지급되지 아니한 경우

사. 이 사건 공사계약 체결

1) F는 이 사건 사업부지에 대한 G구청장의 2009. 5. 20.자 오염토양 정화명령을 이행하기 위하여 2010. 6. 25. 피고들과 계약기간은 계약체결일부터 2013. 5. 31.까지, 계약금액은 92,021,000,000원(부가가치세 포함, 이하 같다)으로 정한 'H지구 사업개발 부지 철도시설 철거 및 토양오염원 처리사업 용역(총체)' 계약(아래 변경계약 내용을 포함하여 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) F와 피고들은 이 사건 사업부지의 오염상태를 재측정한 결과에 따라 2011. 7. 15. 계약금액을 290,510,000,000원[1차분(실시설계비용) 14,143,800,000원, 2차분(토양정화공사비용) 276,366,200,000원]으로 변경하는 총체변경계약을 체결하였다.

3) 이 사건 공사계약 중 이 사건과 관련된 부분은 별지5 기재와 같다.

아. F의 공사대금 미지급 및 피고들의 공사중단

1) 피고들은 2010. 6. 30. 실시설계에 착수하여 이를 마친 후 2011. 7. 5. 본 공사에 착수하였다.

2) F는 피고들에게 1차분(실시설계비용) 공사대금 14,143,800,000원은 모두 지급하였으나, 2차분(토양정화공사비용) 공사대금과 관련하여서는 아래와 같은 기성공사대금(이하 '기성금'이라 한다)이 발생하였음에도 2011. 8. 29. 선급금 180억 원을 지급하고 2012. 8. 30. 30억 원을 지급하였을 뿐 나머지 기성금은 지급하지 못하였다.

	기성청구일	지급기한	기성금	지연이율 ³⁾
2차 1회	2012. 2. 17.	2012. 3. 25.	12,462,000,000원	연 5.74%
2차 2회	2012. 3. 29.	2012. 4. 25.	6,439,000,000원	연 5.71%
2차 3회	2012. 5. 31.	2012. 6. 25.	9,173,000,000원	연 5.58%
2차 4회	2012. 7. 31.	2012. 8. 25.	12,684,000,000원	연 5.22%

3) F의 기성금 지급이 계속 지체되자 피고들은 2012. 9. 3.경 이 사건 공사를 중단하였고, 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 사업부지를 점유하고 있다.

자. 원고의 이 사건 협약 해제 통보 등

1) F는 2013. 3. 12. 대주에게 제9차 대출약정에 따른 이자 52억 원을 납부하지 못하였고, 이로 인하여 대출금이 남아있던 제3차 내지 제9차 대출약정의 기한의 이익을 상실하였다(대출약정 제14조 제1항 제1호, 제12호 참조). 이에 따라 F는 K에, K은 원고에게 각 2013. 3. 14.경 이 사건 대금반환 등에 관한 합의 제3부속서 제2호 가목에서 정한 귀속반환사유가 발생한 사실을 통지하고, 위 합의 제4조 및 이 사건 담보신탁계약 특약 제7조 제1항에 따른 조치를 이행할 것을 요청하였다. 원고는 2013. 4. 11. 위 합의 제4조 및 위 담보신탁계약 특약 제7조에 따라 K에 제4, 5, 6, 8차 대출금의 합계인 5,470억 원을 지급하였다.

2) 원고는 2013. 4. 23. F에 'F는 각 대출약정상의 기한의 이익을 상실하였고, 제3, 4-1, 4-2차 토지 매매계약의 매매대금 지급의무를 위반하였다. 이러한 채무불이행은 위 각 토지매매계약 제12조 제1항 가호 및 나호 위반에 해당하고, 민법 제546조에도 해당하므로, 원고는 위 각 토지매매계약을 해제한다.'고 통지하였다.

3) 원고는 2013. 4. 29. F에 'F는 각 대출약정상의 기한의 이익을 상실하였고, 이

3) 지연이율은 이 사건 공사계약 제36조 제1항에 따라 지연발생 시점의 '금융기관 대출평균금리'가 적용된다.

로 인하여 제3, 4-1, 4-2차 각 토지 매매계약이 해제되었으며, 한편 F의 세금 체납으로 이 사건 토지에 대한 압류 및 공매절차가 개시되었다. 이러한 사정으로 인해 F가 이 사건 사업을 계속 시행하는 것이 불가능하게 되었으므로, 원고는 이 사건 협약 제 35조 제2호에 따라 위 협약을 해제한다.'고 통지하였다.

4) 원고는 이후 이 사건 대금반환 등에 관한 합의 및 담보신탁계약에 따라 K에 2013. 6. 7.경 제9차 대출(제1차 대출금의 대환대출) 원금 8,500억 원, 2013. 9. 5.경 제 3, 7차 대출 원금 합계 1조 197억 원을 각 추가로 지급하였다.

5) 원고는 2013. 6. 16.경 F에 대하여 별지1 목록 기재 37 내지 48 토지에 대한 환매권 행사를 통지하였다.

차. 변론종결일 현재 이 사건 토지의 등기부상 소유자 현황

이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지의 등기부상 소유자 현황은 아래와 같다.

① 별지1 목록 기재 순번 1 내지 18, 21 내지 35, 37 내지 47 토지에 관하여는 원고가 소유자로, 순번 48 토지에 관하여는 원고가 39.3/42 지분을 가진 공유자(나머지 지분은 이 사건과 무관한 개인 소유이다)로 기재되어 있다[위 순번 1 내지 18 토지에 관하여는 2013년경 K으로부터 원고 앞으로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 위 순번 37 내지 48 토지에 관하여는 2015. 4. 13. F로부터 원고 앞으로 2013. 6. 18.자 환매를 원인으로 한 소유권이전등기(순번 48 토지에 관하여는 지분 이전등기)가 마쳐졌으며, 위 순번 21 내지 35 토지에 관하여는 2017. 11. 24. K로부터 원고 앞으로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다].

② 별지1 목록 기재 순번 19 토지에 관하여는 원고가 11,494.8/97,406.2 지분(약 12%)을 가진 공유자로, F가 나머지 지분을 가진 공유자로 기재되어 있다.

③ 별지1 목록 기재 순번 20 토지에 관하여는 원고가 10,688.145/123,426.4 지분(약 9%)을 가진 공유자로, F가 나머지 지분을 가진 공유자로 기재되어 있다.

④ 별지1 목록 기재 순번 36 토지에 관하여는 F가 소유자로 기재되어 있다.

카. 관련 소송의 진행경과

1) 이 사건 변론종결일 현재 등기부상 F가 소유자 또는 공유자로 기재되어 있는 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 36 토지에 관하여는, 원고가 F를 상대로 서울중앙지방법원 2014가합504408호로 소유권이전등기말소청구소송을 제기하여, 1심에서는 원고 승소 판결이 선고되었고, 이 사건 변론종결일 현재 항소심(서울고등법원 2016나2007003호)이 계속 중이다.

2) 피고들은 F를 상대로 서울중앙지방법원 2015가합2923호로 공사대금청구소송을 제기하여, 1심에서는 2017. 11. 17. 'F는 피고들에게, ① 21,886,068,939원 및 그중 29,068,939원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 9,173,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 12,684,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 42,885,289,074원 및 이에 대하여 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결이 선고되었다(이 사건 변론종결일 현재 항소기간 진행 중이다).

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1 내지 28, 47, 50, 54, 56 내지 63호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4(을 제1호증의 2는 갑 제54호증과 같은 문서이다), 9(갑 제62호증과 같은 문서이다)호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 토지매매계약은 원고의 계약해제 통지로 적법하게 해제되었으므로 매도인으로서 종전 소유자였던 원고는 등기명의 회복을 불문하고 이 사건 토지의 적법한 소유자이다. 따라서 피고들은 별지4에 기재된 이 사건 토지 지상 건물 및 시설(이하 '지상물'이라고 한다)을 철거 및 수거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 반박

원고의 이 사건 토지매매계약 해제가 적법하다고 단정할 수 없다. 이 사건 변론종결일 현재 등기부상 별지1 목록 기재 순번 19, 20 토지의 과반수 지분권자 및 순번 36 토지의 소유자는 F이다. 따라서 원고가 위 토지의 소유자임을 전제로 하는 지상물 철거·수거 및 토지 인도 청구는 타당하지 않다.

다. 판단

1) 계약이 적법하게 해제되면 그 계약의 이행으로 변동되었던 물권은 당연히 그 계약이 없었던 상태로 복귀한다(대법원 1995. 5. 12. 선고 94다18881, 18898, 18904 판결 참조).

2) 위 기초 사실에 따르면 F는 대주에게 대출금의 이자를 미납하여 전체 대출금의 기한의 이익을 상실하였고, 이후 원고가 이 사건 대금반환 등에 관한 합의 등에 따라 F의 대주에 대한 대출금채무를 변제함에 따라 F가 원고에게 토지매매대금 지급의무를 이행하지 아니한 것이 되는 이상, 원고가 F의 부도 또는 채무불이행을 이유로 제3, 4-1, 4-2차 토지매매계약 및 이 사건 사업협약을 해제한 것은 모두 적법하다고 판단된다. 한편 제1, 2차 토지매매계약은 위 사업협약 제38조 제4항에 따라 위 사업협약 해

지와 동시에 자동적으로 해제된다.

3) 또한, 기초 사실에 따르면 이 사건 토지는 모두 원고가 이 사건 토지매매계약에 따라 F에 소유권이전등기를 마쳐주었던 토지로서, 그중 별지1 목록 기재 순번 1 내지 18, 21 내지 35, 37 내지 48 토지에 관하여는 이 사건 변론종결일 현재 다시 원고 명의로 소유권이전등기(순번 48 토지에 관하여는 지분이전등기)가 마쳐져 있다. 나머지 토지인 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 36 토지는 등기부상 여전히 F가 과반수 공유자(순번 19, 20 토지) 또는 소유자(순번 36 토지)로 기재되어 있기는 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지매매계약이 적법하게 해제된 이상 그 계약의 이행으로 변동되었던 위 19, 20, 36 토지의 소유권은 당연히 원고에게 복귀한다.

4) 그렇다면 원고는 이 사건 토지의 소유자(순번 48토지에 관하여는 공유자)라고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 이 사건 토지 위의 지상물을 철거 및 수거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 유치권 주장에 관한 판단

가. 판단 순서

피고들은 이 사건 토지에 관한 민사유치권과 상사유치권을 주장하고 있다. 각 유치권은 대상 토지 및 피담보채권액에 관하여 차이가 있으나, 이 사건 공사대금의 금액 산정이 전제된다는 점에서는 공통된다. 따라서 이하에서는 이 사건 공사계약에 따른 공사대금 산정에 관하여 먼저 살펴본다.

피고들은 설령 간접비, 가시설 강제 손료가 이 사건 공사대금으로 인정되지 않는다 하더라도, 이는 유치권자인 피고들이 이 사건 토지를 보존하기 위하여 지출한 통상의 필요비(민법 제325조 제1항)에 해당하므로, 여전히 유치권의 피담보채권액에 포함된다고

예비적으로 주장하는바, 공사대금 산정에 이어서 이를 살펴본다.

위 쟁점을 모두 판단한 이후에 민사유치권, 상사유치권의 성립 여부, 대상 토지 및 피담보채권액에 관하여 차례로 살펴본다.

한편 원고는, 피고들의 유치권 주장이 신의칙에 반하는 권리남용이라고 주장하는바, 이는 민사유치권과 상사유치권에 대하여 공통된 주장이므로 각 유치권에 대한 판단 이후에 함께 살펴본다.

나. 이 사건 공사대금 산정에 관한 판단

1) 피고들의 주장

관련 공사대금청구소송(서울중앙지방법원 2015가합2923호)의 감정 결과에 따르면 이 사건 공사대금은 ① 1~4회 미지급 기성금 38,332,741,644원(이는 선급금 180억 원을 정산하지 않은 결과이다) 및 이에 대한 2012. 9. 1.부터 다 갚는 날까지의 지연이자, ② 5회 기성금 60,616,413,406원 및 이에 대한 2013. 3. 26.부터 다 갚는 날까지의 지연이자, ③ 가시설 강제 손료 7,006,175,600원, ④ 간접비 3,957,555,572원, ⑤ 이행강제금 684,613,853원, ⑥ 해체비 5,139,471,632원 및 이에 대한 지연이자 등을 합한 금액이다.

2) 원고의 반박

피고들은 과도한 공사대금을 주장하고 있는바, 이 사건 공사대금은 아래와 같은 점을 고려하여 산정되어야 한다.

① 토양정화설비 손료 관련: 사전안정화장치, 토양세척시설, 폐수처리시설(이하 '토양정화설비'라 한다)은 이 사건 공사계약 산출내역서에 따라 손료 방식으로, 즉 처리된 물량 부분에 대하여만 기성이 인정될 수 있다.

② 미지급 기성금 지연이자 관련: F가 피고들에게 지급한 선급금 180억 원은

1~5회 기성금 채권 발생 시 해당 금액의 비율에 따라 기성금으로 정산되어야 하고, 2013. 4. 23. 이행불능에 따른 이 사건 공사계약 종료 이후에는 나머지 선급금 잔액이 기성금에 우선 충당되어야 한다. 그리고 미지급 기성금에 대한 지연이율은 이 사건 공사계약 일반조건 제36조 제1항에 따라 '지연발생 시점의 금융기관 대출평균금리'의 범위 내에서 인정될 수 있다.

③ 가시설 강제 손료 관련: 관련 공사대금청구소송(서울중앙지방법원 2015가합2923호)의 감정 결과는 다음과 같은 문제가 있다. ㉠ 잔존 내구연한(30개월)을 초과하여 일괄적으로 손료기간을 42개월로 산정하였는바, 12개월에 대한 손료 공제가 필요하다. ㉡ 당초 원설계 당시 고재단가로 상계하여 적용 제외한 할증물량 7%를 포함시켰는바, 할증물량 7%는 제외하여야 한다. ㉢ Sheet Pile공의 모든 공종에 대하여 30개월 사용에 대한 손료 45.5%를 전제로 잔존가치율을 54.5%로 동일하게 적용하였는바, 강제 중 일부에 대하여는 사용기간을 12개월로 보아 손료 25%, 잔존가치율 75%로 적용하여야 한다.

④ 간접비 관련: 간접노무비를 포함하여 객관적으로 인정 가능한 간접비 총액은 14,729,260원에 불과하다. 또한, 2013. 4. 23.자 원고의 토지매매계약 해제로 인하여 이 사건 공사계약이 이행불능으로 종료된 이후부터는 공사기간 연장 내지 향후 공사재개를 전제로 하는 간접비는 더 이상 인정될 수 없다.

⑤ 이행강제금 관련: 이행강제금은 피고들의 하도급업체들에 부과된 것으로, 관련 소송 항소심(서울고등법원 2014누49745호)에서 부과처분 취소판결이 내려진 뒤 상고심 계속 중이다. 위 이행강제금은 이 사건 공사대금 또는 공사대금과 직접 관련된 비용으로 볼 수 없고, 피고들에 대하여 부과된 것도 아니므로, 유치권의 피담보채권액

에 포함할 수 없다.

⑥ 철거비 관련: 피고들은 이 사건 공사계약에 따라 설치한 시설물의 철거비 지급을 구하고 있으나, 대상 시설물들은 여전히 이 사건 공사 현장에 현존하고 있는 점을 고려할 때 F의 피고들에 대한 철거비 채무의 변제기가 도래하였다고 볼 수 없다. 따라서 이를 유치권의 피담보채권액에 포함할 수 없다.

⑦ 기성인증 증빙서류 관련: 이 사건 공사계약에서 정한 기성인정 검사절차 및 증빙서류가 구비된 부분에 한하여 기성금이 인정될 수 있다.

3) 판단

가) 앞서 든 증거들과 갑 제29 내지 46호증, 을 제5, 6, 15 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 변론종결일 현재 존재하는 이 사건 공사대금 및 그 지연손해금 채권은 위 기초 사실의 공사대금청구소송(서울중앙지방법원 2015가합2923호) 판결에서 본 바와 같이, '① 21,886,068,939원 및 그중 29,068,939원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 9,173,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 12,684,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과, ② 42,885,289,074원 및 이에 대하여 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈'인 사실을 인정할 수 있다.

나) 위와 같은 금액 산정에 이르게 된 판단 요지는 아래와 같다.

(1) 1~4회 기성금

1~4회 기성금의 금액, 지급기한, 지연이율은 위 기초 사실에서 본 바와 같

다. F가 2012. 8. 31. 피고들에게 지급한 30억 원은 민법 제479조 제1항이 정한 순서에 따라 지연이자, 원본에 차례로 충당된다. 이에 따라 위 30억 원 중 545,380,433원은 먼저 1~4회 기성금의 지연이자에 충당되고, 나머지 2,454,619,567원은 민법 제477조에 따라 변제이익이 가장 많은 1회 기성금에 충당되며, 남은 1회 기성금은 10,007,380,433원이 된다.

이 사건 공사계약은 2013. 5. 31. 계약기간 만료로 종료되었다(원고 주장과 달리, 계약해제 통지가 없었던 이상 계약이 이행불능되었다는 사정만으로는 이 사건 공사계약이 해제되었다고 볼 수 없다. 계약일반조건 제40조, 제41조 참조). 선급금 180억 원은 계약이 해제된 경우의 선급금 정산에 관한 계약특수조건 제17조 제5항, 제6항이 유추적용되어, 위 종료일까지 발생한 지연이자와 남은 1~4회 기성금에 차례로 충당된다. 이에 따라 180억 원 중 1,582,688,506원은 1~4회 기성금의 지연이자에 충당되고, 나머지 16,417,311,494원은 민법 제477조에 따라 변제이익이 더 많은 1회 기성금 10,007,380,433원과 2회 기성금 중 6,409,931,061원에 차례로 충당된다. 그 결과 1회 기성금은 모두 변제되고, 2회 기성금은 29,068,939원이 남게 된다.

따라서 F는 피고들에게 남은 2~4회 기성금 21,886,068,939원 및 그중 2회 기성금 29,068,939원에 대하여는 위 변제충당일의 다음 날인 2013. 6. 1.부터 관련 공사대금청구소송(서울중앙지방법원 2015가합2923호) 판결 선고일인 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 3회 기성금 9,173,000,000원에 대하여는 위 2013. 6. 1.부터 위 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 4회 기성금 12,684,000,000원에 대하여는 위 2013. 6. 1.부터 위 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

(2) 5회 기성금

이 사건 공사계약은 해제되지는 않았지만, 공사가 중단된 채 계약이 종료되어 공사중단 시점까지의 기성고에 따른 공사대금 정산이 필요하다는 점에서는 계약이 해제된 경우와 같다. 따라서 공사계약 해제 시 기성고 산정에 관한 법리(대법원 1989. 12. 26. 선고 88다카32470 판결, 2003. 2. 26. 선고 2000다40995 판결 등 참조)를 적용하여 기성금을 산정한다. 다만 1~4회 기성금은 이미 확정적으로 발생한 점을 고려하여, 전체 기성고 비율에 따라 산정한 기성금에서 설계비와 1~4회 기성금을 공제한 나머지 금액을 5회 기성금으로 본다. 특히, 이 사건 공사계약은 기초 사실(계약일반조건 제20조, 계약특수조건 제12조, 제13조)에서 본 바와 같이 일정한 요건 내지 사유를 충족하는 물가변동, 설계변경의 경우 계약금액을 조정한다고 정하고 있으므로, 이를 반영하여 계약금액 및 전체공사금액을 산정한다.⁴⁾

이에 따르면 물가변동, 설계변경을 반영한 계약금액은 292,775,335,459원이고, 전체공사비는 295,008,000,000원이며, 5회 공사비는 43,631,000,000원이다. 이를 앞서 본 5회 기성금 산식에 대입하면 5회 기성금은 42,885,289,074원이 된다.

따라서 F는 피고들에게 위 42,885,289,074원 및 이에 대하여 5회 기성금 지급기한의 다음 날인 2013. 6. 26.(5회 기성금의 지급기한은 계약일반조건 제34조 제2항에 따라 원고들이 최초로 피고에게 5회 기성금 지급을 청구한 2013. 5. 9.의 다음 달 25일, 즉 2013. 6. 25.이다)부터 위 공사대금청구소송 판결 선고일인 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%(한국은행 통계월보상 2013. 6. 금융기관 대출평균금리이다. 계약일반조건

4) 이에 따른 5회 기성금 산식은 아래와 같다.

$$\text{5회 기성금} = \frac{(\text{설계비} + 1 \sim 4\text{회 기성금}) + 5\text{회 공사비}}{\text{전체 공사비}} \times \text{계약예정금액} - (\text{설계비} + 1 \sim 4\text{회 기성금})$$

제36조 제1항 참조)의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

5회 기성금 산정과 관련, 피고들은 통상의 공사현장에서 장비가격 100%를 기성으로 인정하는 점에 비추어, 토지정화설비 손료 항목 100%를 기성으로 인정하여야 한다고 주장한다. 그러나 이 사건 공사계약 산출내역서는 토지정화설비의 손료 항목에 대하여 각각 가동일수(사전안정화장치), 처리물량(토양세척시설), 가동시간(폐수처리시설)에 따라 기성을 인정하도록 정해져 있고, 위 손료 항목은 해당 장비의 견적가에 상각비, 정비비, 관리비 등 계수를 적용하여 산출된 것으로서 손료 항목 100%는 장비가격과 일치하지 않는다. 여기에 이 사건 공사계약 당사자들인 F와 피고들이 일반적인 계약과 다르게 장비가격 대신 손료 방식으로 기성을 인정하기로 분명하게 합의한 이상 그로 인한 유불리는 각 당사자가 감수하여야 할 부분인 점을 더하여 보면, 5회 기성금은 위 계약에서 정한 대로 기성인정 수량에 따라 기성금을 산정함이 타당하다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

한편 원고는 이 사건 공사계약에서 정한 기성인정 검사절차 및 증빙서류가 구비된 부분에 한하여 5회 기성금이 인정될 수 있다고 주장하나, 이 사건 공사계약의 중단 및 기성검사 미실시의 책임이 피고들에게 있다고 단정하기 어렵고, 무엇보다도 감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는바(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 등 참조), 법원이 선정한 중립적 입장의 감정인이 양측의 입장과 양측이 제출한 모든 자료를 검토하고 현장을 확인하여 내린 판단에 대하여, 원고가 요구하는 일부 서류가 제출되지 않았다는 이유만으로 감정 결과를 전면적으로 부인하는

취지의 주장은 받아들이기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 가시설 강제 손료

이 사건 공사계약은 2013. 5. 31. 종료되었는바, 계약기간 이후에도 가시설 강제 손료가 발생한다고 볼 계약상 근거가 없다. 따라서 이에 관한 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

(4) 간접비

간접비는 기성검사에서 인정된 직접공사비에 일정 비율을 곱하는 방식으로 산정되는바, 공사중단 이후 계약기간 종료 시까지는 직접공사비채권이 성립하지 않음에도 간접비채권만 따로 성립한다고 볼 계약상 근거가 없다. 한편 계약일반조건 제42조의1, 제24조, 제21조는 계약기간이 연장되는 경우 그 연장된 기간에 대한 간접비 청구의 근거가 되지만, 이 사건 공사계약은 앞서 본 바와 같이 연장되지 않고 2013. 5. 31. 종료하였으므로, 계약기간 이후의 기간에 대한 간접비 청구도 계약상 근거가 없다. 따라서 이에 관한 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

(5) 이행강제금

피고들이 이행강제금의 부담 주체라거나 피고들의 비용으로 이행강제금을 납부하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 이에 관한 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

(6) 철거비

피고들이 이 사건 사업부지에 설치한 설비의 해체작업이 이루어지지 않았음에도 F가 피고들에게 설비 해체비를 지급하여야 한다고 볼 계약상 근거가 없다. 따라서 이에 관한 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 통상의 필요비 인정 여부에 관한 판단

1) 피고들의 주장

설령 가시설 강재 손료, 간접비가 이 사건 공사대금에 포함되지 않는다고 하더라도, 이는 피고들이 유치권자로서 이 사건 사업부지를 보존하기 위하여 지출한 통상의 필요비에 해당한다.

가시설 강재는 이 사건 사업부지 경계선에 설치되어 있는 방음방진판넬 및 펜스, Sheet Pile을 가리키는데, 방음방진 판넬 및 펜스는 외부인의 무단침입을 방지하는 시설이고, Sheet Pile은 이 사건 사업부지를 굴착한 상태에서 이 사건 사업부지 인접 토지가 이 사건 사업부지 쪽으로 붕괴하지 않도록 방지하려는 목적과 함께, 이 사건 사업부지 내 오염물질이 지하수 등을 통해 다른 토양으로 확산되는 것을 방지하려는 목적에서 설치한 것으로서, 모두 이 사건 사업부지를 보존하기 위한 필수시설이다. 따라서 기성금에 반영되지 않은 2013. 6. 1. 이후의 가시설 강재 손료는 통상의 필요비에 해당한다.

다음으로 간접비에 관하여 보면, 이 사건 사업부지는 매우 광활한바, 각종 외부인 출입으로 인한 사고발생 방지와 비산먼지 발생, 고인 물, 해충 발생 및 야생동물 출입 등 방지 관리, 풍수해 발생 대비, 오염물질 외부유출 관리 등 이 사건 사업부지의 현상을 관리하기 위한 목적의 관리업무가 필요하다. 피고들은 이를 위해 필수인원 6명을 상주시켜 이 사건 사업부지를 관리하고 있다. 따라서 이 사건 공사가 중단된 2012. 9. 3. 이후 지출된 간접비는 통상의 필요비에 해당한다.

2) 원고의 반박

피고들은 예비적으로, 가시설 강재 손료, 간접비가 이 사건 사업부지의 보존을 위한 통상의 필요비에 해당한다고 주장하나 이는 모두 부당하다. 가시설 강재 손료는

이 사건 공사 시행 과정에서 정화대상 토지를 굴착할 때 지하수가 용출되어 인접토지로 흘러들어 인접 토지의 지반이 약화되거나 토사가 붕괴되는 등 인접토지에 발생할 수 있는 위험을 사전 차단하기 위하여 지출한 비용으로서, 이를 이 사건 사업부지를 보존하기 위하여 지출한 비용으로 볼 수 없다. 간접비는 피고들이 공사대금 회수 목적으로 이 사건 토지의 소유자인 원고의 점유를 배제하고 토지를 계속 유치하기 위하여 지출한 '유치권 행사비용'에 불과하다.

3) 판단

가) 유치권자가 유치물에 관하여 필요비를 지출한 때에는 소유자에게 그 상환을 청구할 수 있다(민법 제325조). 여기서 필요비는 물건의 보존을 위하여 지출한 비용을 말하고(대법원 1980. 10. 14. 선고 80다1851 판결 등 참조), 보존행위는 물건의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하기 위하여 하는 사실적·법률적 행위를 말한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결 등 참조).

나) 살피건대, 앞서 든 증거들과 을 제10 내지 14호증의 각 기재에 따르면 피고들은 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 사업부지에 사무실을 설치하고 인력을 파견하고 있으며, 이 사건 공사를 위해 설치했던 가시설 강재를 철거하지 않고 그대로 두고 있는 사실을 인정할 수 있다.

다) 그러나 피고들이 이 사건 사업부지에 사무실 및 인력을 유지하고 이 사건 사업부지 경계에 설치된 가시설 강재를 철거하지 않는 주된 목적은 유치권을 행사하여 F에 대한 이 사건 공사대금채권을 확보하기 위한 것인 점, 이 사건 사업부지는 나대지로서 폐기물이나 오염물질이 외부로부터 유입되는 등의 특별한 사정이 없는 한 시간의 경과나 사용과 무관하게 멸실되거나 훼손되지 않는 점, 피고들의 주장에 따르면

Sheet Pile은 이 사건 공사 중 이 사건 사업부지 인접 토지가 붕괴하거나 이 사건 사업부지 내 오염물질이 지하수 등을 통해 다른 토양으로 확산되는 것을 방지하려는 목적에서 설치한 것으로서, 이 사건 공사의 수행에서 필요한 시설일 뿐 이 사건 사업부지를 보존하기 위한 시설로 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고들이 주장하는 가시설 강제 손료, 간접비는 이 사건 사업부지를 보존하기 위한 통상의 필요비라고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 민사유치권 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장

피고들은 이 사건 공사계약에 따른 공사대금채권을 가지고 있고 모두 변제기가 도래하였으므로, 이 사건 사업부지를 점유할 권리, 즉 민사유치권이 있다.

이 사건 사업부지 지상 건물 및 시설물을 철거하지 않고는 이 사건 사업부지에 대한 토양정화공사가 불가능하므로, 철거공사와 토양정화공사는 불가분의 관계에 있다. 따라서 이 사건 토지 지상 건물 및 시설 철거비용(이하 '철거공사비'라 한다)도 민사유치권의 피담보채권에 포함된다.

이 사건 사업부지에 대한 토양정화공사는 그 전체가 유기적으로 결합되어 있고, 이 사건 공사계약도 이 사건 사업부지 전체에 대하여 1개의 계약으로 체결된 만큼, 국공유지의 토양정화공사비를 따로 분리하여 건련관계를 부정하는 것은 부당하다. 만약 국공유지에 대한 토양정화공사비의 건련관계가 부정되더라도, 오염토양 물량은 부피로 결정되므로, 토양정화공사비는 국공유지의 면적이 아닌 오염토양 물량에 비례하여 구분되어야 한다. 이 사건 사업부지에 대한 오염토양 물량 조사결과에 따르면 전체 오염토양 물량 중 국공유지 부분이 차지하는 비율은 3.72%이므로, 전체 토양정화공사비 중

96.28%는 민사유치권의 피담보채권에 포함된다.

2) 원고의 반박

이 사건 공사대금 중 오로지 이 사건 토지로부터 발생한 공사대금채권에 대하여만 민사유치권이 인정될 수 있다. 철거공사비는 이 사건 토지와 직접적인 관련이 없으므로 견련관계가 인정되지 않는바, 민사유치권의 피담보채권액에서 제외되어야 한다.

또한, 이 사건 사업부지에는 이 사건 토지뿐만 아니라 국공유지 21,983㎡가 포함되어 있는바, 토양정화공사비 중에서도 이 사건 토지와 관련된 부분은 이 사건 사업부지 중 이 사건 토지의 면적 비율인 94.2% 상당에 한정되고, 나머지 국공유지에 대한 토양정화공사비 5.8% 상당에 대하여는 견련관계가 인정될 수 없다. 따라서 국공유지에 대한 토양정화공사비 부분은 민사유치권의 피담보채권액에서 제외되어야 한다.

3) 판단

가) 앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 토지를 점유하고 있고, 이 사건 공사대금채권은 이 사건 토지를 포함하는 이 사건 사업부지에 대한 토양정화공사로 인한 채권으로서 이 사건 토지에 관하여 생긴 채권이며(다만 이 사건 토지와 견련관계가 인정되는 공사대금채권의 범위는 아래와 같다), 그 변제기가 도래하였으므로, 피고들은 이 사건 토지에 관하여 민법 제320조에 따른 민사유치권을 가진다.

나) 이 사건 토지와 견련관계가 인정되는 공사대금의 범위에 관하여 보건대, 철거공사와 토양정화공사는 서로 구분되는 별개의 공사이고, 이 사건 공사대금 중 철거공사비는 이 사건 사업부지가 아니라 그 지상 건물 및 시설물과 관련하여 발생한 채권이므로, 이 사건 토지와 견련관계가 있다고 보기 어렵다. 따라서 철거공사비는 이 사건 토지에 관한 민사유치권의 피담보채권에서 제외함이 타당하다.

앞서 든 증거들의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 1~5회 기성금 중 철거공사비는 각각 6,778,224,909원(1회 기성 부분), 5,690,516,156원(2회 기성 부분), 4,353,564,722원(3회 기성 부분), 3,074,685,464원(4회 기성 부분), 3,605,134,504원(5회 기성)인 사실을 인정할 수 있는바, 이를 각 기성금에서 공제하면 남은 기성금은 2회 기성금 2,892,565원⁵⁾, 3회 기성금 4,819,435,278원(= 9,173,000,000원 - 4,353,564,722원), 4회 기성금 9,609,304,536원(= 12,684,000,000원 - 3,074,695,464원), 5회 기성금 39,280,154,570원(= 42,885,289,074원 - 3,605,134,504원)이 된다.

다) 또한, 이 사건 사업부지 중 국공유지는 이 사건 토지와 구분되는 별개의 토지이므로 위 국공유지에 대한 토양정화공사비는 이 사건 토지와 관련관계가 인정된다고 보기 어렵다. 다만 이 사건 토양정화공사는 이 사건 사업부지 전체를 대상으로 진행되는 것이어서 1~5회 기성금 중 국공유지에 대한 토양정화공사비만을 정확하게 특정하기는 어려운 사정이 있는바, 이 사건 토양정화공사는 오염토양을 대상으로 이루어지는 것인 점을 고려하면 이 사건 토지에 대한 토양정화공사비와 국공유지에 대한 토양정화공사비는 각 토지에 존재하는 오염토양 물량에 비례하여 구분함이 타당하다.

앞서 든 증거들과 을 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 사업부지 전체 오염토양 물량은 719,750m³이고, 그중 이 사건 토지의 오염토양 물량은 692,973m³(96.28%), 국공유지의 오염토양 물량은 26,777m³(3.72%)인 사실을 인정할 수 있다. 그러므로 앞서 본 남은 기성금 중 96.28%(원 미만 버림)에 해당하는 2회 기성금 2,784,961원, 3회 기성금 4,640,152,285원, 4회 기성금 9,251,848,035원, 5회 기성금 37,818,932,819원이 이 사건 토지와 관련관계가 인정되는 공사대금채권이 된다.

5) 앞서 본 변제충당에 따라 1회 기성금은 모두 소멸하였고 2회 기성금은 일부만 남았는바, 2회 기성금에 대하여는 변제충당된 비율(99.54%)에 상응하는 철거공사비는 제외하고 나머지 철거공사비만을 공제한다.

2,892,565원 = 29,068,939원(2회 기성금) - 26,176,374원(2회 기성금 중 철거공사비 5,690,516,156원 × 0.46%, 원 미만 버림)

라) 따라서 이 사건 토지에 관하여는 남은 2~5회 기성금 중 이 사건 토지와 건
련관계가 인정되는 위 51,713,718,100원(= 2,784,961원 + 4,640,152,285원 +
9,251,848,035원 + 37,818,932,819원) 및 그중 2회 기성금 2,784,961원에 대하여는
2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 3회 기성금 4,640,152,285원에 대하
여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 4회 기성금 9,251,848,035원에
대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 5회 기성금 37,818,932,819
원에 대하여는 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 각 그 다음 날부터
다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 피담보채권으로 민사유치권이 성
립한다.

마. 상사유치권 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장

이 사건 공사대금채권은 상인 간의 상행위로 인한 채권으로서 그 변제기가 도래
하였고, 피고들은 상행위인 이 사건 공사계약에 따라 이 사건 사업부지에 대한 점유를
취득하였다. 상사유치권의 목적이 되는 물건은 채무자 소유여야 하는데, 이는 유치권의
성립요건일 뿐 존속요건은 아니다. 따라서 이 사건 공사대금채권 중 1차 기성금의 변
제기가 도래하여 상사유치권이 성립할 수 있게 된 시점인 2012. 3. 25. 이후에 F 명의
로 소유권이전등기가 마쳐진 적이 있는 별지1 목록 기재 순번 3, 6, 19, 20, 36 내지
48 토지는 '채무자 소유인 물건'에 해당한다고 할 것이므로, 피고들은 위 각 토지에 관
하여 이 사건 공사대금채권을 피담보채권으로 한 상사유치권을 가진다.

2) 원고의 반박

상법 제58조의 '채무자 소유 물건'은 채무자의 단독 소유인 물건을 의미하는 것

으로 보아야 한다.

이 사건 공사 중 토양정화공사는 이 사건 사업부지 전체에 대하여 일괄적으로 시행된 것으로서 토양오염의 특성상 필지별로 구분이 곤란한 불가분적 성질을 가지고 있으며 이 사건 사업부지에 대한 피고들의 점유 역시 필지별로 구분된다기보다는 이 사건 사업부지 전체를 그 대상으로 한다는 점에서, 이 사건 사업부지에 대한 피고들의 점유는 하나의 점유로 봄이 타당하다. 그런데 이 사건 공사대금채권 성립 시점에 이 사건 사업부지 중에는 채무자인 F 단독소유 토지 외에도 제3자가 소유한 토지나 F와 제3자가 공유하는 토지가 포함되어 있었는바, 이 사건 사업부지 전체가 F의 소유가 아닌 이상 이 사건 사업부지에 대하여 상사유치권이 성립할 수 없다.

만약 이 사건 사업부지 전체를 하나의 점유로 보는 주장이 받아들여지지 않는다고 하더라도, 별지1 목록 기재 순번 19, 20토지와 같이 이 사건 공사대금채권 성립 시점에 채무자인 F와 제3자가 공유하고 있었던 토지는 상사유치권의 대상이 될 수 없다.

또한, 상사유치권 성립 당시 이미 목적물에 대하여 제3자가 권리자인 제한물권이 설정되어 있었다면 상사유치권은 그와 같이 제한된 채무자의 소유권에 기초하여 성립할 뿐이고, 기존의 제한물권이 확보하고 있는 담보가치를 사후적으로 침탈하지는 못한다고 보아야 한다. 따라서 피고가 주장하는 각 토지에 상사유치권이 성립한다 하더라도, 그 피담보채권의 범위는 선행 담보신탁과 환매권 특약에 따른 담보가치를 침해하지 않는 범위로 한정되어야 한다.

3) 판단

가) 상사유치권의 성립요건과 판단 순서

F와 피고들은 회사로서 상인이고(상법 제5조 제2항), 이 사건 공사계약은 상행

위에 해당하므로(상법 제46조 제5호), 이 사건 공사대금채권은 상인 간의 상행위로 인한 채권이다. 위 공사대금채권은 앞서 본 바와 같이 모두 변제기가 도래하였다. 한편 피고들은 이 사건 공사의 수행을 위하여, 즉 상행위로 인하여 이 사건 토지를 점유하기 시작하여 이 사건 변론종결일까지 그 점유를 계속하고 있다. 따라서 피고들은 이 사건 토지 중 위 공사대금채권의 변제기, 즉 2~5회 기성금의 변제기가 각 도래한 이후에 F의 소유가 된 적이 있는 토지에 관하여는 그 기성금을 피담보채권으로 한 상사유치권을 가진다[1회 기성금은 앞서 본 바와 같이 2013. 5. 31. 모두 변제충당되어 소멸하였으므로 이 사건 변론종결일 현재 존재하는 상사유치권의 피담보채권이 될 수 없다].

이하에서는 피고들이 주장하는 각 토지별로 상사유치권 성립 여부 및 그 피담보채권에 관하여 살펴본 다음 이에 대하여 다투는 원고 주장의 당부를 살펴본다.

나) 별지1 목록 기재 순번 3, 6 토지

앞서 든 증거들의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 별지1 목록 기재 순번 3, 6 토지에 관하여는 2012. 4. 13. 수탁자 K로부터 F로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 같은 날 다시 수탁자 K 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 한편 1회 기성금의 변제기가 2012. 3. 25. 도래한 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 위 순번 3, 6 토지에 관하여는 F 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 날 그 변제기가 도래해 있었던 1회 기성금을 피담보채권으로 하는 상사유치권의 성립이 가능하나, 1회 기성금은 앞서 본 바와 같이 2013. 5. 31. 모두 변제충당되어 소멸하였으므로, 피담보채권에 부종하는 담보물권인 위 상사유치권도 2013. 5. 31. 소멸하였다고 봄이 타당하다.

다) 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 36 토지

앞서 든 증거들의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, F는 2회 기성금의 변제기가 도래한 2012. 4. 25. 전부터 원고가 제3, 4-1, 4-2차 토지매매계약을 해제한 2013. 4. 23.까지 피고들에 대한 관계에서 별지1 목록 기재 순번 19, 20 토지의 공유자이자 순번 36 토지의 소유자였던 사실을 인정할 수 있다[이 사건 토지매매계약이 적법하게 해제된 이상 그 공유지분권 또는 소유권이 당연히 원고에게 복귀함은 앞서 본 바와 같으나, 피고들은 위 계약해제 전에 F가 위 각 토지의 공유자 또는 소유자임을 전제로 상사유치권을 취득하였으므로 민법 제548조 제1항 단서에 따른 제3자에 해당한다].

따라서 위 순번 19, 20 토지 중 2013. 4. 23.까지 F 소유였던 순번 19 토지의 공유지분(11,494.8/97,406.2 지분), 순번 20 토지의 공유지분(10,688.145/123,426.4 지분) 및 36 토지에 관하여는 2013. 4. 23. 전에 그 변제기가 도래해 있었던 위 2~4회 기성금 21,886,068,939원 및 이에 대한 지연손해금 채권(위 3. 나. 3) 참조)을 피담보채권으로 하는 상사유치권이 성립한다.

라) 별지1 목록 기재 순번 37 내지 48 토지

앞서 든 증거들의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, F는 2회 기성금의 변제기가 도래한 2012. 4. 25. 전부터 원고가 제3, 4-1, 4-2차 토지매매계약을 해제한 2013. 4. 23.까지 피고들에 대한 관계에서 별지1 목록 기재 순번 37 내지 48 토지의 공유자(순번 43, 48 토지) 또는 소유자(나머지 토지)였던 사실을 인정할 수 있다[이 사건 토지매매계약이 적법하게 해제된 이상 그 공유지분권 또는 소유권이 당연히 원고에게 복귀함은 앞서 본 바와 같으나, 피고들은 위 계약해제 전에 F가 위 각 토지의 공유

자 또는 소유자임을 전제로 상사유치권을 취득하였으므로 민법 제548조 제1항 단서에 따른 제3자에 해당한다].

따라서 위 순번 37 내지 48 토지(순번 43, 48 토지에 관하여는 F가 소유했던 공유지분을 가리킨다)에 관하여는 2013. 4. 23. 전에 그 변제기가 도래해 있었던 위 2~4회 기성금 21,886,068,939원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 피담보채권으로 하는 상사유치권이 성립한다.

마) 채무자의 단독 소유가 아닌 공유토지에 관하여는 상사유치권이 성립할 수 없다는 원고의 주장에 대하여

살피건대, 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경할 수 없으나(민법 제264조) 그 지분을 처분할 수는 있는바(민법 제263조), 공유지분에 담보권을 설정하는 것은 지분의 처분으로서 각 공유자에게 처분의 자유가 인정되는 점, 유치권은 담보물권이므로 일부 공유자에 대한 채권을 피담보채권으로 하여 해당 공유자의 소유 지분에 유치권이 성립한다 하더라도 다른 공유자의 지분권을 제한하는 것으로 보기는 어려운 점, 공유물에 유치권이 성립하는 경우 다른 공유자는 공유물을 지분비율로 사용·수익할 수 없는 손해를 입게 되나, 이는 일부 공유자가 공유물을 배타적으로 사용·수익하는 것과 같은 상황이므로 이를 공유물의 처분이라고 보기는 어려운 점, 이 사건에서 위와 같이 상사유치권이 성립할 당시 F는 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 43, 48 토지의 과반수 지분을 소유한 공유자였으므로 위 각 토지를 자신이 배타적으로 사용·수익하기로 정할 수 있었던 점(민법 제265조), 채무자가 아닌 공유자들이 공유물을 사용할 수 없게 되는 문제는 담보제공을 통한 유치권소멸청구(민법 제327조)를 통하여 해결할 수 있을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 공유토지에 관하여도 상사유치권

이 성립할 수 있다고 할 것이다. 따라서 이에 관한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

바) 상사유치권의 피담보채권 범위는 선행 담보신탁과 환매권 특약에 따른 담보가치를 침해하지 않는 범위로 한정되어야 한다는 원고의 주장에 대하여

상사유치권 성립 당시에 이미 그 목적물에 대하여 제3자가 권리자인 제한물권이 설정되어 있다면, 상사유치권은 그와 같이 제한된 채무자의 소유권에 기초하여 성립할 뿐이고, 기존의 제한물권이 확보하고 있는 담보가치를 사후적으로 침탈하지는 못한다고 보아야 한다. 그러므로 채무자 소유의 부동산에 관하여 이미 선행저당권이 설정되어 있는 상태에서 채권자의 상사유치권이 성립한 경우, 상사유치권자는 채무자 및 그 이후 그 채무자로부터 부동산을 양수하거나 제한물권을 설정받는 자에 대해서는 대항할 수 있지만, 선행저당권자 또는 선행저당권에 기한 임의경매절차에서 부동산을 취득한 매수인에 대한 관계에서는 그 상사유치권으로 대항할 수 없다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다57350 판결 참조).

그러나 위와 같은 법리의 취지는 상사유치권이 성립하더라도 그 성립 당시 이미 설정되어 있었던 제한물권에 대항할 수 없도록 함으로써 그 제한물권의 담보가치를 보호한다는 것일 뿐, 상사유치권이 그 성립 당시 등기부상 존재하였던 모든 권리에 대항할 수 없다는 취지라고는 보기 어렵다. 한편 이 사건에서 위 각 토지에 상사유치권에 성립할 당시 등기부상 존재하였던 신탁 등기, 환매특약 등기는 설령 그 실질이 담보 목적이거나 하더라도 물권법정주의(민법 제185조)에 비추어 볼 때 이를 위 법리에서 말하는 제한물권으로 보기 어렵다. 따라서 이 사건에는 위 법리가 적용되지 않는다고 할 것인바, 이에 관한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

바. 유치권 주장이 신의칙에 반하는 권리남용인지 여부에 관한 판단

1) 원고의 주장

피고들의 이 사건 토지에 관한 유치권 주장은 신의칙 반하는 권리남용으로서 허용되어서는 안 된다. 피고들은 이 사건 공사대금채권의 채무자인 F로부터 채권회수를 포기한 채 유치권을 통해 이 사건 토지의 소유자로서 위 토지의 점유회복을 하려는 절박한 지위의 원고로부터 위 공사대금채권을 회수하려고 하고 있는바, 이는 단순히 이 사건 공사의 수급업체가 아니라 발주자인 F의 주주로서 이 사건 사업 무산에도 책임이 있는 피고들이 사실상 원고에게 공사중단으로 인한 책임을 모두 전가하는 것과 다름없다. 이러한 사정에 이 사건 토지에 관하여는 담보신탁 또는 환매특약의 방법으로 피고들의 유치권보다 시간적으로 선행하는 담보권이 존재하여 그 실질적인 담보가치가 미미하였던 점을 더하여 보면, 피고들의 유치권 주장은 권리남용에 해당한다.

2) 피고들의 반박

이 사건 공사계약은 피고들을 비롯한 민간사업자들과 원고 사이에 체결된 이 사건 사업협약과는 별개의 계약이므로, 이 사건 사업의 무산에 대한 책임 여부가 피고들의 공사대금채권 청구 및 이에 기초한 유치권 주장에 영향을 준다고 볼 수 없다. 피고들은 이 사건 공사계약에 따른 공사를 수행하고도 공사대금 대부분을 지급받지 못하고 있다. 그 반면 원고는 이 사건 사업부지를 인도받게 되면 당초 유류나 중금속 등으로 오염되어 있던 토양이 상당 부분 정화된 상태로 인도받게 되는 이익을 얻는다. 이러한 사정에 비추어 보면 피고들의 유치권 주장은 신의칙에 반하는 권리남용이라고 볼 수 없다.

3) 판단

가) 유치권제도와 관련하여서는 거래당사자가 유치권을 자신의 이익을 위하여 고의적으로 작출함으로써 유치권의 최우선순위담보권으로서의 지위를 부당하게 이용하고 전체 담보권질서에 관한 법의 구상을 왜곡할 위험이 내재한다. 따라서 개별 사안의 구체적인 사정을 종합적으로 고려할 때 신의성실의 원칙에 반한다고 평가되는 유치권 제도 남용의 유치권 행사는 허용될 수 없다(대법원 2011. 12. 22. 선고 2011다84298 판결 참조).

나) 그러나 앞서 든 증거들의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래 사정에 비추어 보면, 이 사건에서 피고들의 유치권 주장이 신의칙에 반하는 권리남용이라고 보기 어렵다. 따라서 이에 관한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고들은 이 사건 공사의 수급인으로서 발주자인 F로부터 도급받은 이 사건 공사를 수행하였음에도 이 사건 공사대금을 받지 못하자 공사를 중단하고 유치권을 행사하기에 이른 것이다. 이는 일반적인 건설현장에서 유치권이 성립하는 경우와 다르지 않으며, 달리 피고들이 유치권의 피담보채권을 비정상적인 방법으로 발생시키는 등 유치권을 고의적으로 작출하였다고 볼 근거가 없다.

② 설령 피고들이 F의 주주로서 이 사건 사업의 무산에 책임이 있다 하더라도, 그 책임은 이 사건 사업협약에서 정한 바에 따라 해결하여야 할 문제이고, 그러한 사정이 곧바로 피고들이 수급인이라는 별도의 법적 지위에서 수행한 이 사건 공사에 따른 유치권 행사를 부정할 근거가 된다고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 토지매매계약이 해제되어 이 사건 토지의 소유권이 모두 원고에게 복귀한 이상 피고들의 이 사건 공사 수행으로 인한 이익은 결과적으로 원고에게 귀속된다.

사. 소결론

1) 앞서 본 바와 같이 별지1 목록 기재 순번 19, 20, 36 내지 48 토지에 관하여는 민사유치권과 상사유치권(F가 공유자였던 순번 19, 20, 43, 48토지에 관하여는 그 지분을 가리킨다)이 모두 성립한다. 따라서 피고들은 F로부터 이 사건 공사대금채권 중 민사유치권 또는 상사유치권 어느 한쪽에라도 그 피담보채권에 포함되는 59,705,001,758 원(= 2~4회 기성금 21,886,068,939원 + 이 사건 토지와 건련관계가 인정되는 5회 기성금 37,818,932,819원) 및 그중 2회 기성금 29,068,939원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 3회 기성금 9,173,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 4회 기성금 12,684,000,000원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 5회 기성금 37,818,932,819원에 대하여는 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 별지4 기재 지상물 중 위 각 토지 위에 존재하는 지상물을 모두 철거 및 수거하고, 원고에게 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 한편 이 사건 토지 중 위 순번 19, 20, 36 내지 48 토지를 제외한 나머지 토지, 즉 별지1 목록 기재 순번 1 내지 18, 21 내지 35 토지에 관하여는 민사유치권만 성립한다. 따라서 피고들은 F로부터 위 1)항 기재 돈 중 이 사건 토지와 건련관계가 인정되는 2~5회 기성금 51,713,718,100원(= 2,784,961원 + 4,640,152,285원 + 9,251,848,035원 + 37,818,932,819원) 및 그중 2회 기성금 2,784,961원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.71%의, 3회 기성금 4,640,152,285원에 대하여는 2013. 6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.58%의, 4회 기성금 9,251,848,035원에 대하여는 2013.

6. 1.부터 2017. 11. 17.까지는 연 5.22%의, 5회 기성금 37,818,932,819원에 대하여는 2013. 6. 26.부터 2017. 11. 17.까지는 연 4.52%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 별지4 기재 지상물 중 위 각 토지 위에 존재하는 지상물을 모두 철거 및 수거하고, 원고에게 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김광진

 판사 윤재필

 판사 신재호

[별지1]

토 지 목 록

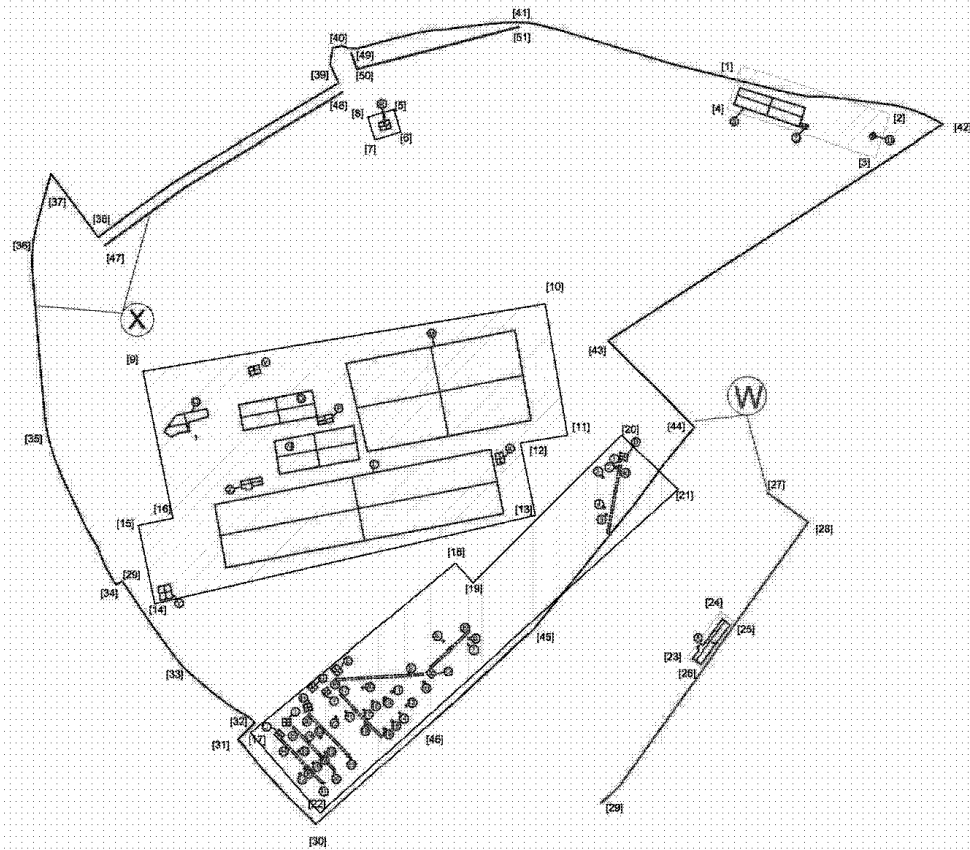
1. 서울시		철도용지 18494.5 m ²
2. 서울시		철도용지 17824.7 m ²
3. 서울시		철도용지 17824.9 m ²
4. 서울시		철도용지 13037.6 m ²
5. 서울시		철도용지 13319.3 m ²
6. 서울시		철도용지 14683.1 m ²
7. 서울시		철도용지 12434.1 m ²
8. 서울시		도로 3.6 m ²
9. 서울시		대 139.9 m ²
10. 서울시		대 63.8 m ²
11. 서울시		대 23.1 m ²
12. 서울시		대 5.3 m ²
13. 서울시		제방 59.5 m ²
14. 서울시		철도용지 236.9 m ²
15. 서울시		철도용지 3465.3 m ²

16. 서울시 철도용지 9.9 m²
17. 서울시 도로 44 m²
18. 서울시 철도용지 5056 m²
19. 서울시 철도용지 97406.2 m²
20. 서울시 철도용지 123426.4 m²
21. 서울시 대 22.1 m²
22. 서울시 대 22.1 m²
23. 서울시 대 111.4 m²
24. 서울시 대 61.8 m²
25. 서울시 대 77 m²
26. 서울시 대 108.1 m²
27. 서울시 대 57.2 m²
28. 서울시 도로 38.7 m²
29. 서울시 대 16.8 m²
30. 서울시 대 7.5 m²
31. 서울시 대 12.2 m²
32. 서울시 대 14.4 m²
33. 서울시 도로 9.2 m²

34. 서울시 철도용지 3.3 m²
35. 서울시 철도용지 314 m²
36. 서울시 철도용지 16769.6 m²
37. 서울시 철도용지 828.2 m²
38. 서울시 철도용지 49 m²
39. 서울시 철도용지 7.7 m²
40. 서울시 대 64 m²
41. 서울시 대 8.3 m²
42. 서울시 철도용지 157.3 m²
43. 서울시 철도용지 33 m²
44. 서울시 대 2.8 m²
45. 서울시 대 27.3 m²
46. 서울시 대 22.1 m²
47. 서울시 대 59.3 m²
48. 서울시 대 42 m². 끝.

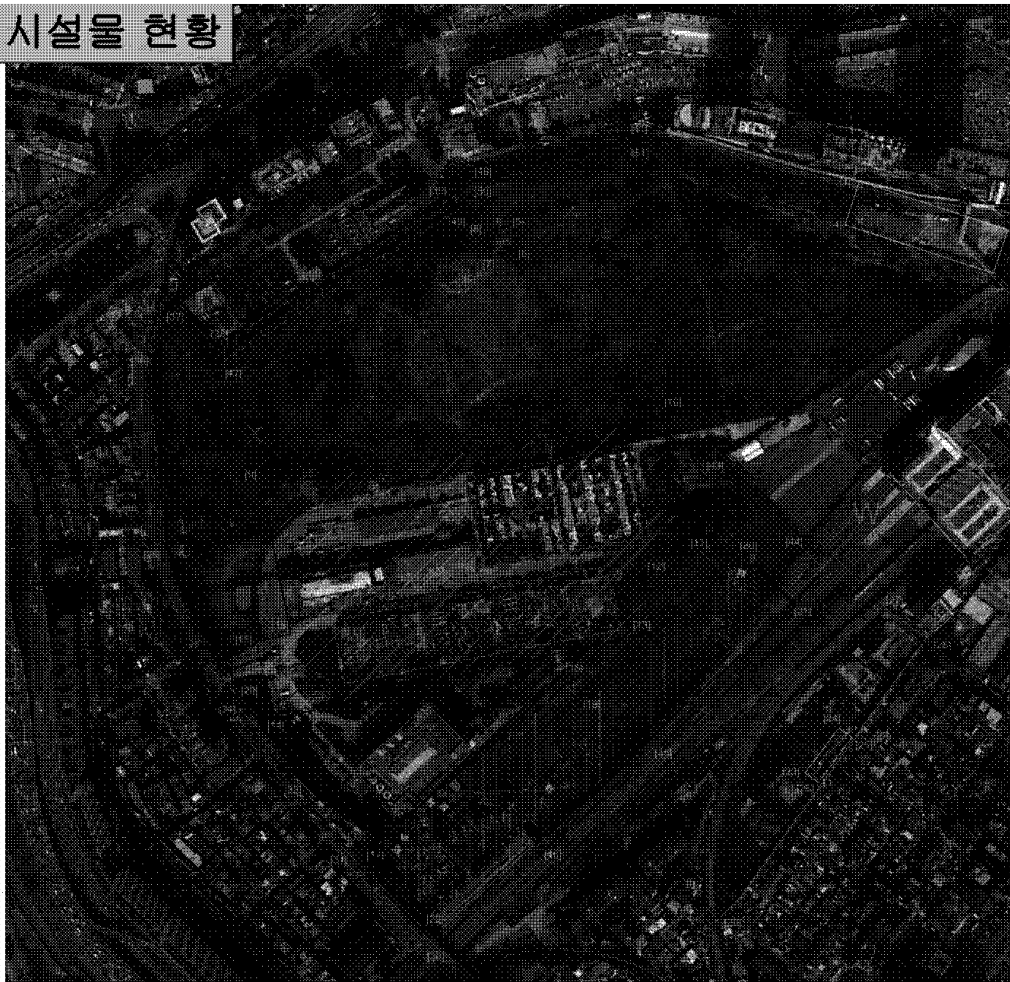
[별지2]

철거대상 시설물 현황



[별지3]

철거대상 시설물 현황



[별지4]

지상물 목록

별지1 목록 기재 토지 지상의 별지2 도면 및 별지3 사진도면 표시

- 1) 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 6,712㎡ 중 ㉓, ㉔, ㉕ 지상물,
- 2) 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 587㎡ 중 ㉒ 지상물,
- 3) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 81,726㎡ 중 ㉑, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙ 지상물,
- 4) 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 9,722㎡ 중 ㉚, ㉛, ㉜, ㉝, ㉞, ㉟, ㊱ 지상물, ㉠ 내지 ㉡ 지상물 및 배관, ㉢ 내지 ㉣ 지상·지하 연결배관,
- 5) 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 870㎡ 중 ㉤ 지상물,
- 6) 38, 39, 48, 47, 38의 각 점을 차례로 연결한 선내 3,989㎡ 중 시트파일 및 지지대 일체
- 7) 27, 28, 29의 각 점을 차례로 연결한 선상 담장 일체,
- 8) 49, 50, 51의 각 점을 차례로 연결한 선상 시트파일 일체,
- 9) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 30의 각 점을 차례로 연결한 선상 담장 및 시트파일 일체,
- 10) 기타 별지1 목록 기재 토지 지상의 컨테이너, 시트파일, 변압기케이스, 공사용 기계장치를 포함한 자재 일체. 끝.

[별지5]

계약일반조건

* 참고: 갑은 F, 을은 피고들을 가리킨다.

제19조(설계변경 등)

① 설계변경은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 한다.

1. 설계서의 내용이 불분명하거나 누락·오류 또는 상호 모순되는 점이 있을 경우
2. 지질, 용수 등 현장의 상태가 설계서와 다를 경우
3. 새로운 기술·공법 사용으로 사업비의 절감 및 공기의 단축 등의 효과가 현저할 경우
4. 기타 갑이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우

② 제1항의 규정에 의한 설계변경은 그 설계변경이 필요한 부분의 시공 전에 완료하여야 한다. 다만, 갑은 공정이행의 지연으로 품질저하가 우려되는 등 긴급하게 사업을 수행할 필요가 있는 때에는 을과 협의하여 설계변경의 시기 등을 명확히 정하고, 설계변경을 완료하기 전에 우선시공을 하게 할 수 있다.

제20조(물가변동으로 인한 계약금액의 조정)

① 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령(이하 “시행령”이라 한다) 제64조 및 시행규칙 제74조의 규정을 참작하여 100분의 3 이상 증감된 때 시행한다.

제21조(기타 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정)

① 갑은 계약에 있어서 설계변경 및 물가변동으로 인한 계약금액 조정 이외에 계약금액을 조정하여야 할 필요가 있다고 갑과 을이 합의하는 경우에 한하여 그 변경된 내용에 따라 계약금액을 조정한다. 이때 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 안에

서 이를 조정한다.

제24조(계약기간의 연장)

- ① 을은 제23조 제1항 단서 각 호의 1의 사유가 계약기간 내에 발생한 경우에는 계약기간 종료 전에 지체없이 수정공정표를 첨부하여 갑과 감독관에게 서면으로 계약기간의 연장신청과 제4항의 규정에 의한 계약금액 조정신청을 함께 하여야 한다.
- ④ 제1항의 규정에 의거 계약기간이 연장되는 경우 이에 따르는 현장관리비 등 추가경비는 제21조의 규정을 적용하여 조정한다.

제25조(검사)

- ① 을은 사업을 완성하였을 때에는 그 사실을 준공신고서 등 서면으로 갑에게 통지하고 필요한 검사를 받아야 하며 검사에 소요되는 비용은 을의 부담으로 한다.
- ⑥ 갑은 검사를 완료한 때에는 그 결과를 지체없이 을에게 통지하여야 한다. 이 경우 을은 검사에 대한 이의가 있을 때에는 재검사를 요청할 수 있으며 갑은 을의 재검사 요청이 합리적이라고 인정되는 경우에는 이에 응하여야 한다.
- ⑩ 제9항의 규정에 의한 기성검사시 검사에 합격된 자재라도 단순히 사업현장에 반입된 것만으로는 기성부분으로 인정할 수 없다. 다만, 을이 직접 또는 제3자에게 위탁하여 가공·조립 또는 제작된 자재인 때에는 당해 자재의 특성, 용도 및 시장거래상황 등을 고려하여 반입(당해 자재를 계약목적물에 투입하는 과정의 특수성으로 인하여 가공·조립 또는 제작하는 공장에서 기성검사를 실시, 동 검사에 합격한 경우를 포함)된 자재의 100분의 50 범위 내에서 기성부분으로 인정할 수 있다.

제34조(기성대가의 지급)

- ① 을은 매월 1회 제25조 제6항에 의한 검사를 완료하는 날까지 기성부분에 대한 대가지급 청구서를 갑과 감독관에게 동시에 제출할 수 있다. 다만 모든 기성대가의 지급과 관련하여 특별한 사정이 없는 한 직전 기성일로부터 30일 미만의 기간 내에는 지급하지 않는 것을

원칙으로 한다.

- ② 갑은 검사된 내용에 따라 기성대가를 확정하여 갑의 자금지급 기준(을의 청구일로부터 익월 25일)에 따라 을의 대표사에게 지급한다.

제36조(대가지급지연에 대한 이자)

- ① 갑은 대가지급청구를 받은 경우에 제34조 및 제35조의 규정에 의한 대가지급기한까지 대가를 지급하지 못하는 경우에는 지급기한의 다음 날부터 지급하는 날까지의 일수(이하 “대가지급지연일수”라 한다)에 당해 미지급금액에 대하여 지연발생 시점의 금융기관 대출평균금리(한국은행 통계월보상의 금융기관 대출평균금리를 말한다)를 곱하여 산출한 금액을 가산하여 이자로 지급하여야 한다.

제40조(사정변경 등에 의한 계약의 해제 또는 해지)

- ① 갑은 제39조 제1항 각 호의 경우 외에 천재지변, 갑의 사업변경, 급격한 경제상황의 변경 등 갑이 사업을 계속 이행할 수 없거나 지연되는 사정의 발생이 객관적으로 명백한 경우 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

제41조(을에 의한 계약해제 또는 해지)

- ① 을은 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 당해계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

- 3. 갑이 정당한 이유없이 계약내용을 이행하지 아니함으로써 사업의 적정이행이 불가능하다고 명백히 인정되는 경우

제42조의1(을의 계약정지 등)

- ① 을은 갑이 계약문서 등에서 정하고 있는 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 때에는 갑에 계약상의 의무 이행을 서면으로 요청할 수 있다.
- ② 갑은 을로부터 제1항의 규정에 의한 요청을 받은 날부터 14일 이내에 이행계획을 서면으로 을에게 통지하여야 한다.

- ③ 을은 갑이 제2항에 따라 통지를 하지 아니하거나 계약상의 의무이행을 거부하는 때에는 당해 기간이 경과한 날 또는 의무이행을 거부한 날부터 사업의 전부 또는 일부의 시공을 정지할 수 있다.
- ④ 갑은 제3항의 규정에 의하여 정지된 기간에 대하여는 제24조의 규정에 의하여 계약기간을 연장하여야 한다.

계약특수조건

제12조(갑의 필요에 의한 설계변경)

- ① 갑은 다음 각호의 사유로 인하여 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우에는 을에게 이를 서면으로 통보할 수 있다.
1. 당해 사업의 일부변경이 수반되는 추가사업의 발생
 2. 특정공종의 삭제
 3. 공정계획의 변경
 4. 용역수행방법의 변경
 5. 기타 사업의 적정한 이행을 위하여 갑이 필요하다고 인정한 경우

제13조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정)

- ① 실시설계로 확정된 금액은 제11조 내지 제12조의 경우를 제외하고는 설계변경 시 금액의 변동은 없다.
- ③ 제12조에 따른 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 다음 기준에 따라 계약금액을 조정하며 필요한 경우 공사기간을 조정한다.
1. 증감된 공사의 단가는 산출내역서 상의 계약단가를 기준으로 한다.
 2. 산출내역서에 포함되어 있지 아니한 신규비목의 단가는 설계변경 당시를 기준으로 하

여 산정한 단가와 동 단가에 낙찰률을 곱한 금액의 범위 안에서 갑과 을이 서로 주장하는 각각의 단가기준에 대한 근거자료 제시 등을 통하여 성실히 협의(이하 “협의”라 한다)하여 결정한다. 계약 당사자 간 협의가 이루어지지 아니하는 경우에는 설계 변경 당시를 기준으로 하여 산정한 단가와 동 단가에 낙찰률을 곱한 금액을 합한 금액의 100분의 50으로 한다.

제17조(선금금)

- ④ 선금금은 기성부분에 대한 대가를 지급할 때마다 다음 방식에 의하여 산출한 금액을 정산한다.

$$\text{선금금정산액} = \text{선금금액} \times \text{기성부분의 대가/계약금액}$$

- ⑤ 갑은 선금금을 지급한 경우, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 당해 선금금 금액에 대하여 반환을 청구할 수 있다.

1. 계약을 해제 또는 해지하는 경우
2. 선금금을 해당목적에 사용하지 아니한 경우

- ⑥ 갑은 제5항의 규정에 의한 반환청구 시 기성부분에 대한 미지급금액이 있는 경우에는 선금금 잔액을 그 미지급금액에 우선적으로 충당하여야 한다. 끝.