

서울중앙지방법원 2019. 7. 17 선고 2017가합589639(본소), 2019가합526403(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 청구의 소 · 건물매수대금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 김기일, 조동양

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 심민선, 김보라, 이응세, 허경범

변 론 종 결 2019. 5. 24.

판 결 선 고 2019. 7. 17.

주 문

1. 이 사건 본소 중 별지3 목록 제1항 기재 건물에 관한 철거청구 부분을 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지3 목록 제2항 기재 각 건물을 철거하고,
나. 대전 중구 C 대 3,538㎡ 및 D 대 1,368㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡을 인도하라.
3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제2항 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 별지3 목록 제1항 기재 건물을 철거하라.

[반소]

원고는 피고에게 821,919,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 이 사건 사용수익계약 체결 및 피고의 제1 건물 신축

1) 피고는 2013. 5. 2. 관리청인 국방부로부터 대전 중구 C 대 3,129㎡(이하 ‘제1 토지’라 한다)의 관리를 위탁받은 원고와 사이에, 제1 토지에 관하여 계약기간을 2013. 5. 21.부터 2015. 5.

20.까지로 정하되, 기간만료 시 원고 또는 관리청의 토지사용계획이 확정되지 않을 경우

국방부장관의 승인을 받아 계약기간을 연장할 수 있도록 정한 사용수익계약(이하 ‘이 사건

사용수익계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 사용수익계약의 구체적인 내용은 별지4 계약서(이하

‘이 사건 사용수익계약서’라 한다) 기재와 같다.

2) 피고는 2013. 5.경 국방부로부터 제1 토지의 지상에 식당, 창고 등의 부대시설을 건축하는 것에 관한 사용승낙을 받았고, 그에 따라 이 사건 토지의 지상에 일반철골구조 이피에스판넬지붕 단층 제2종 근린생활시설 999.1㎡(별지3 제1항 기재 건물과 같다. 이하 ‘제1 건물’이라 한다)를 신축한 후 2013. 10. 16. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 이 사건 화해조서의 작성

한편, 피고와 원고는 2013. 9.경 대전지방법원에 제소전 화해를 신청하여 위 법원 2013자208호 건물명도 사건의 2013. 11. 11.자 화해기일에서 제소전 화해가 성립되어 화해조서(이하 ‘이 사건 화해조서’라 하고, 그 화해조항을 ‘이 사건 화해조항’이라 한다)가 작성되었는데, 그 주요 내용은 아래와 같다1).

이 사건 화해조서

제3조(계약의 존속기간)

본 계약의 존속기간은 이 계약 체결일로부터 2년으로 한다(2013. 5. 21. ~ 2015. 5. 20.). 단, 기간만

료 시 원고 또는 관리청(국방부)의 토지사용계획이 확정되지 않을 경우 원고와 피고는 서로 협의하여 국유

재산법에 정한바대로 국방부장관의 승인을 받아 계약기간을 연장할 수 있다.

제5조(명도 및 원상복구)

① 계약이 종료되거나 해지된 경우 피고의 비용부담으로 최초 사용수익 이전 나대지 상태로 원상복구를

완료(가설건축물이 있는 경우 이를 철거하는 것을 포함한다)하여야 하며, 원고에게 비용상환청구권이 나 유치권을 행사할 수 없다. 또한 피고는 사용수익기간 중 발생된 모든 민원에 대한 책임을 지며, 원고에게 하등의 이의를 제기할 수 없다.

② 피고는 1항과 같이 원상복구 완료 후 원고에게 명도할 때에는 원고에게 이상유무 확인 후 명도확인

서를 작성하여 제출한다. 이 명도확인서 작성일을 피고가 원고에 대한 사용수익 목적물에 대한 명도일로 한다.

③ 피고가 계약종료와 동시에 원고에게 명도하지 못하였을 경우에는 피고는 계약기간 종료일부터 전항

의 명도일까지 사용료를 부담한다. 이를 이행하지 아니할 경우에는 변제 수단으로 보증금에서 공제하여도 아무런 이의를 제기하지 않는다.

제11조(철거 및 명도)

피고는 원고에게 2015. 5. 20.까지, 또는 위 기간 중 토지사용료의 미납으로 본 계약이 해지된 경우 및

국방부의 사용계획에 의하여 원고가 피고에게 계약해지의 통지를 한 날로부터 6개월 이내, 기타 피고가 본

계약 내용 및 국유재산관계법령을 위반하여 원고의 해지통지로 본 계약이 해지된 경우에,

가. 제1 토지 중 3,129㎡ 상에 있는,

1) 제1 토지 중 3,129㎡ 상에 있는 별지2 도면 표시 ㉠㉡㉢㉣㉤㉥㉦㉧의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 999.1㎡의 지상에 설치된 일반철골구조 제2종 근린생활시설(제1 건물)을,

2) 제1 토지 중 3,129㎡ 상에 있는 별지1 도면 표시 ㉨㉩㉪㉫㉬의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 64㎡의 지상에 설치된 어린이놀이시설 트랜블린을,

각 철거하고,

나. 제1 토지 중 3,129㎡ 를 인도한다.

다. 이 사건 연장계약의 체결

피고와 원고는 2015. 5. 19. 이 사건 사용수익계약에 관한 연장계약(이하 ‘이 사건 연장계약’이라 한다)을 체결하여 사용수익 목적물로 제1 토지 외에 대전 중구 D 대 482.63㎡(이하 ‘제2 토지’라 한다)를 추가함과 아울러 계약기간을 연장하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

이 사건 연장계약

제2조(연장기간)

현 계약 만료일 익일부터 2년(2015. 5. 21. ~ 2017. 5. 20.)으로 한다

제4조(계약의 존속기간)

본 계약의 존속기간은 이 계약 체결일로부터 2년으로 하며(2015. 5. 21. ~ 2017. 5. 20.) 계약 연장은

원 계약서에 정한 바에 의한다.

제5조(제소전화해 법적 효력)

대전지방법원에서 확정된 제소전화해 결정은 연장계약 만료 시까지 법적 효력을 갖는다.

라. 원고의 이 사건 연장계약 만료 등 통보

원고는 2017. 4. 19. 피고에게 이 사건 연장계약이 2017. 5. 20. 기간만료로 종료되는 경우 이 사건 사용수익계약을 연장하지 않을 것이므로 이 사건 토지에 관한 원상복구 및 인도 조치를 시행하라는 내용의 통보를 하였다.

마. 제1, 2 토지의 이용 현황

현재 피고는 제1 토지 지상에 제1 건물 외에 별지3 목록 제2항 기재 각 건물을 신축하여 식당주방 부속시설(별지3 표의 '본건건물' 나항 기재 건물, 이하 '제2 건물'이라 한다), 창고 및 다용도실(별지3 표의 '본건건물' 다항 기재 건물, 이하 '제3 건물'이라 한다), 식당홀 일부 및 출입구(별지3 표의 '제시의 건물', 이하 '제4 건물'이라 한다)로 각 사용하고 있고, 제1, 2 토지 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡을 주차장(이하 '이 사건 주차장'이라 한다)으로 사용하고 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 11, 12호증 및 을 제4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 건물 철거청구 부분의 적법 여부 관한 판단

직권으로 살피건대, 원고 승소 판결이 선고되어 확정된 경우 같은 내용의 소를 다시 제기하는 것은 권리보호의 이익이 없고(대법원 1979. 9. 11. 선고 79다1275 판결 등 참조), 화해조서는 확정판결과 같은 효력을 가지므로(민사소송법 제220조), 원고가 이 사건 화해조서 제11조 가항 1호와 동일한 내용의 청구를 하고 있는 이 사건 본소 중 제1 건물에 관한 철거청구 부분은 권리보호 이익이 없어 부적법하다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 화해조서에 기재된 제1 건물에 덧붙여 제2, 3, 4 건물 부분이 증축됨으로써 과거의 제1 건물과 현재의 제1 건물 사이에 동일성이 상실되었으니 제1 건물의 철거를 구하는 소를 다시 제기할 수 있다고 주장하나, 원고의 위 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 을 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 기존의 제1 건물과 이후에 증축된 제2, 3, 4 건물 부분은 서로 구분 가능한 구조물임이 인정될 뿐이다.

나. 나머지 철거청구 및 인도청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 사용수익계약은 연장된 기한인 2017. 5. 20. 기간만료로 종료되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 사용수익계약 제5조 제1항에 따라 원고에게 제2, 3, 4 건물을 철거하고, 이 사건 주차장 소재 토지를 인도할 의무가 있다[소송물이 동일한 경우라도 판결 내용이 특정되지 아니하여 집행을 할 수 없는 경우에는 다시 소송을 제기할 권리보호의 이익이 있다고 보아야 하는바(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다57658 판결 등 참조), 이 사건 화해조항 제11조 나항은 제1 토지의 전부가 아니라 일부만의 인도의무를 정하고 있는데, 그 위치를 특정할 수 없으므로 원고로서는 위 화해조항에도 불구하고 이 부분 인도청구의 소를 제기할 권리보호의 이익이 인정된다].

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 계약기간 보장 합의 주장

피고는, 이 사건 사용수익계약이 체결된 2013. 5. 2. 당시 원 · 피고 사이에 최소 10년 이상의 계약기간을 보장하기로 하는 합의가 있었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

증인 E의 일부 증언에 의하면, 이 사건 사용수익계약 체결 당시 피고 측은 제1 토지를 10년 이상 사용·수익할 수 있을 것이라는 주관적 기대를 하고 있었던 사실이 인정되나, 이러한 사실관계만으로 원·피고 사이에 10년 이상의 계약기간 보장에 관한 중국적이고 확정적인 합의가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 처분문서에서 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는바(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조), 이 사건 사용수익계약서의 문언상 계약의 존속기간은 ‘2년’임이 분명하고(제3조), 위 사용수익계약서에서 피고의 위 주장에 부합하는 내용은 전혀 찾을 수 없다.

나) 신의칙 위반 내지 권리남용 주장

피고는, 원고의 청구가 받아들여지는 경우 피고가 입게 되는 손해가 크고, 이 사건 사용수익계약 연장불허 통보가 갑작스러웠다는 등의 사정을 들어 원고가 피고를 상대로 건물철거 및 토지인도를 청구하는 것이 신의칙 위반 내지 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다고 항변한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당되지 않는 한 비록 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다22083, 22090 판결 등 참조)

피고의 모든 입증에 의하더라도 원고의 권리행사 목적이 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우에 해당한다거나 객관적으로 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 인정하기에 부족하다. 오히려 변론 전체의 취지에 의하면, 국방부가 2016. 8.경 제1, 2토지를 포함한 국유재산을 매각하기로 결정함에 따라 원고가 이 사건 사용수계약 연장의 불허를 통보한 사실이 인정되는바, 사정이 이러하다면 원고가 피고에게 위와 같이 통보한 것은 불가피한 선택이었다고 보일 뿐이다.

다) 매수청구권 행사 주장

피고는, 아래 3의 가항과 같이 지상물매수청구권을 행사한다고 주장하면서, 매매대금을 지급받을 때까지 원고의 인도청구에 응할 수 없다고 항변하나, 아래 3의 나항에서 살펴보는 바와 같이 피고의 원고에 대한 지상물매수청구권이 인정되지 아니하므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

3) 소결

그러므로 피고는 원고에게 제2, 3, 4 건물을 철거하고, 이 사건 주차장 소재 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 사용수익계약은 지상건물 소유를 목적으로 한 토지임대차계약인바, 피고는 위 계약의 갱신을 거절한 원고에게 2018. 9. 7.자 준비서면을 통해 제1 토지 지상의 각 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사하였다. 따라서 원고는 피고에게 매매대금으로 그 시가에 상당액인 821,919,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 건물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지소유자인 임대인이고, 임대인이 임차권 소멸 당시의 토지소유권자가 아닌 경우에는 그에게 지상건물의 매수청구권을 행사할 수 없다(대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 93다59724 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 사용수익계약 종료일인 2017. 5. 20. 당시 제1 토지의 소유권자라는 점에 관하여 아무런 주장·입증이 없는 이상, 피고의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(오히려 갑 제6호증의 1의 기재에 의하면, 위 사용수익계약 종료 당시 제1 토지의 소유권자는 대한민국임이 인정될 뿐이다).

4. 결론

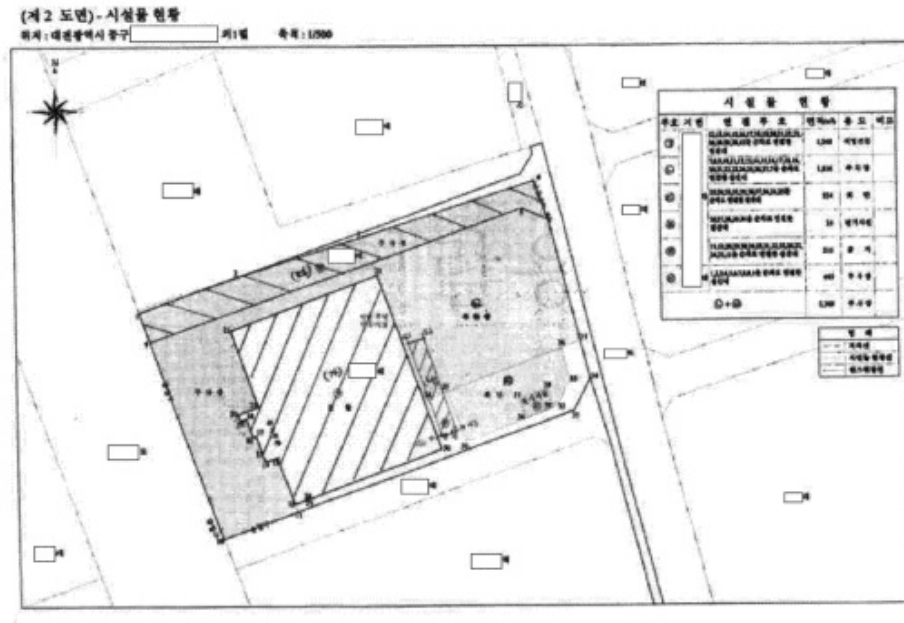
그렇다면 이 사건 본소 중 제1 건물 철거청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 본소청구는

이유 있어 인용하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동욱, 판사 정덕기, 판사 최지현

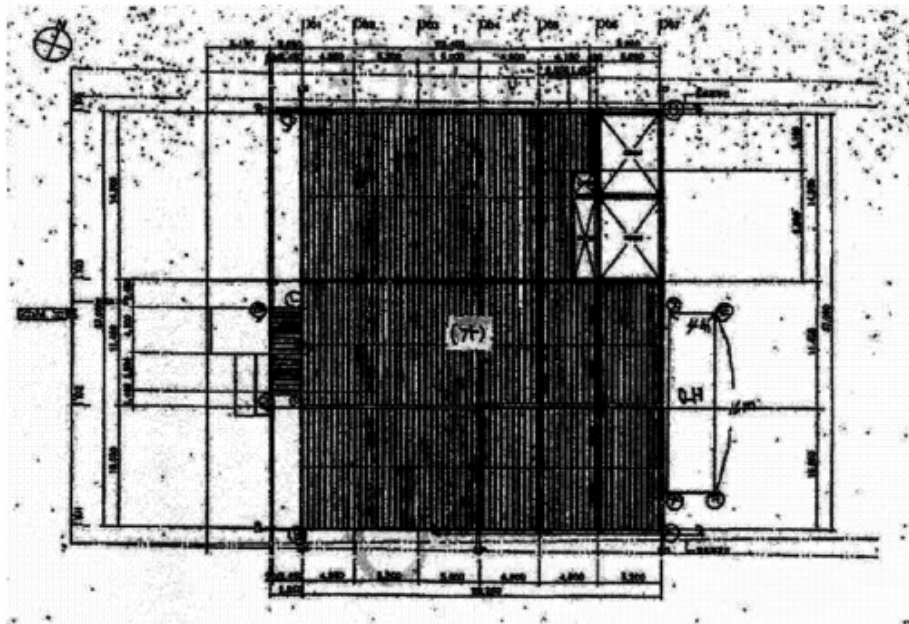
[별지1]

도면



[별지2]

도면

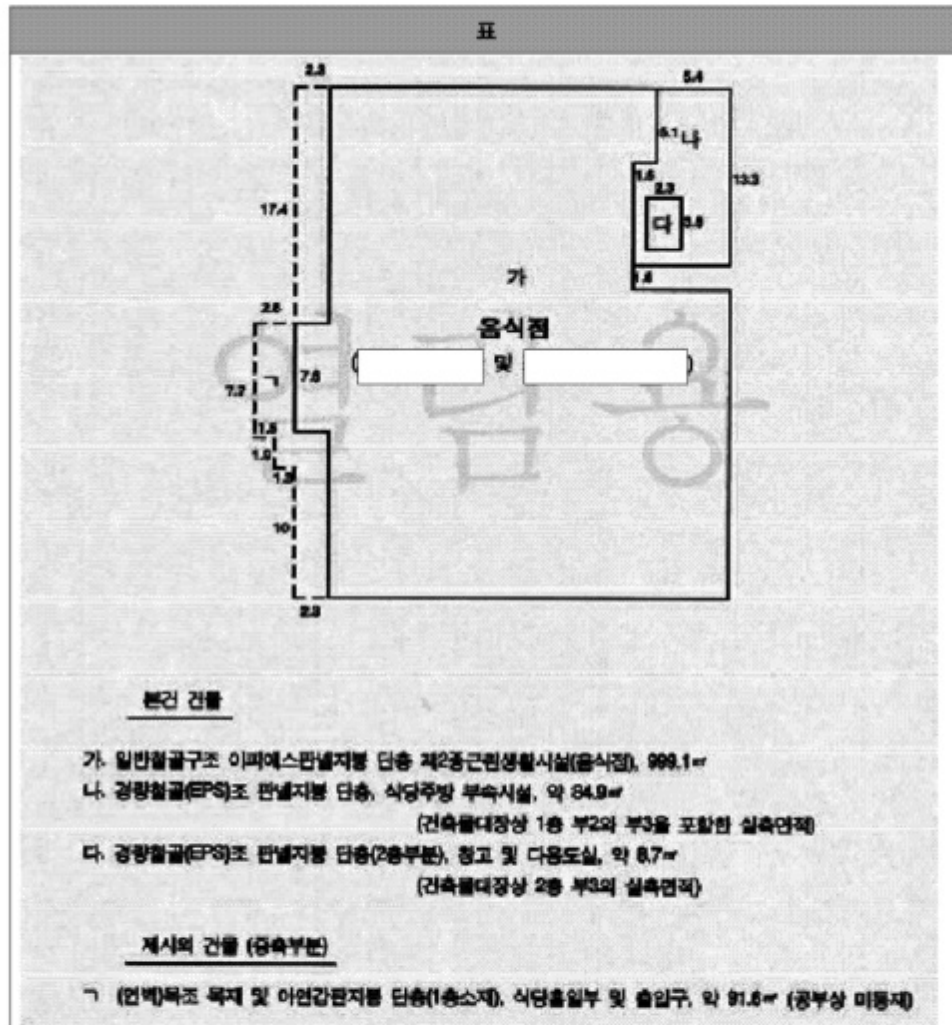


별지2 끝.

[별지3]

목록

1. 대전 중구C 대 3,538㎡ 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 999.1㎡ 지상에 설치된 아래 표의 '본건건물' 가 항 기재 건물.
2. 대전 중구 C 대 3,538㎡ 중 별지1 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 29, 28, 12의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 1,248㎡에서 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 999.1㎡을 제외한 나머지 부분 지상에 설치된 아래 표의 '본건건물' 나, 다 항 기재 각 건물 및 '제시외 건물'.



별지3 끝.

[별지4]

군인연금기금 재산 사용·수익 계약서

국유재산인 대전광역시 중구 [] (3,129㎡/946.52평) (이하 "본건 대지"라 한다)의
관리청인 국방부장관으로부터 본건 대지의 판리를 위탁 받은 [] (주)
대표이사(이하 "갑"이라 한다)와 사용·수익자 (주) [] 대표이사(이하 "을"이라 하며,
"갑", "을"을 총칭하여 "당사자들"이라 한다) 다음과 같은 토지 사용·수익
제약을 체결한다.

제1조(목적)

본 계약서는 "본건 대지"에 관하여 관리청(국방부)이 토지사용 계획을 확정하기
전까지 "을"의 사용·수익에 대한 제반사항 등을 규정하는데 목적이 있다.

제2조(본건 부동산의 사용·수익)

- ① 계약 1년차(2013.5.21.~2014.5.20.)토지사용료는 연간 130,950,000원(부가세별도)
(사용·요율 2.7%)이며 2013년 5월 20일까지 연간사용료 총액을 "갑"에게
선납하고, 보증금은 사용·수익 전일까지 연간사용료 100분의 50에 해당하는
금액을 "갑"의 통장에 예치한다.
- ② 계약 2년차(2014.5.21.~2015.5.20.)토지사용료는 2014년도 공시지가와
계약1년차 사용요율(2.7%)를 적용하여 2014년 5월 20일까지 연간사용료
총액을 "갑"에게 선납하고, 보증금은 "갑"에게 계속 예치한다.
- ③ "을"은 토지사용료를 납부기한까지 납부하지 아니할 경우에는 체납한 사용료에
대하여 체납일수만큼 국유재산법 시행령 제72조가 정하는 연체료를 가산하여
납부한다. 이를 이행하지 아니할 경우에는 변제 수단으로 보증금에서
공제하여도 아무런 이의를 제기하지 않는다.
- ④ "을"은 영업을 위한 목적으로 국방부장관의 승인을 받아 가설건축물
(영구건물 제외)을 설치할 수 있다. "을"은 가설건축물을 설치하려는 경우에
관할관청의 허가를 받아야 하며, 사용승인 후 건축물관리대장에 가설건축물이
기록된 건축물관리대장 "사본"을 "갑"에게 제출하여야 한다.

갑
제 1
호
증

제3조(계약의 존속기간)

본 계약의 존속기간은 2년으로 한다.(2013. 5. 21 ~2015. 5. 20) 단, 기간만료시 “갑”또는 관리청(국방부)의 토지 사용계획이 확정되지 않을 경우 “갑”과 “을” 서로 협의하여 국유재산법에 정한바대로 국방부장관의 승인을 받아 계약기간을 연장할 수 있다.

제4조(“갑”의 계약해지권)

- ① “을”이 토지사용료를 납부기일로부터 3개월 이상 계속 연체할 경우 본 계약은 해지된 것으로 본다.
- ② 관리청(국방부)인 국방부에서 본건 대지에 관한 사용계획을 확정하고, 사용하려는 경우에는 “갑”은 “을”에게 계약해지를 통보할 수 있으며, 계약해지의 통보일로부터 6개월이 경과되는 날에 본 계약은 해지된 것으로 본다.
- ③ 기타 “을”이 본 계약사항 및 국유재산 관계법령을 위반한 때에는 “갑”은 본 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 계약기간 중 “을”의 사정 으로 계약 종료 시 “을”이 선납한 잔여기간 사용료는 “갑”에게 귀속되며, “을”은 명도 및 원상복구 등의 이의를 제기할 수 없다.

제5조(명도 및 원상복구)

- ① 계약이 종료되거나 해지된 경우 “을”의 비용부담으로 최초 사용·수익 이전 나대지 상태로 원상복구를 완료(가설건축물이 있는 경우 이를 철거하는 것을 포함한다) 하여야 하며, “갑”에게 비용상환 청구권이나 유치권을 행사할 수 없다. 또한 “을”은 사용·수익기간 중 발생한 모든 민원에 대한 책임을 지며 “갑”에게 하등의 이의를 제기할 수 없다.
- ② “을”은 1항과 같이 원상복구 완료 후 “갑”에게 명도할 때에는 “갑”에게 이상유무 확인 후 명도확인서를 작성하여 제출한다. 이 명도확인서 작성일을 “을”이 “갑”에 대한 사용·수익 목적물에 대한 명도일로 한다.
- ③ “을”이 계약종료와 동시에 “갑”에게 명도하지 못하였을 경우에는 “을”은 계약기간 종료일로부터 전항의 명도일까지 사용료를 부담한다. 이를 이행하지 아니할 경우에는 변제 수단으로 보증금에서 공제하여도 아무런 이의를 제기하지 않는다.

제6조(강제명도)

① 계약이 종료되거나 해지된 후 임대차목적물 원상복구 완료·명도에 대한 "갑"의 서면 요구일로부터 15일이 경과하여도 "을"이 목적물을 원상복구 완료하여 명도하지 않을 경우 "갑"은 "을" 소유의 물건을 적절한 장소로 철거할 수 있으며, 또한 원상복구를 대집행 할 수 있다. 이 경우 이에 따른 모든 비용은 "을"의 부담으로 함은 물론 이로 인하여 발생한 "갑"의 손해에 대해서 별도의 손해배상금을 지급해야 한다.

② 위 1항의 철거에 대하여 "을"은 계약해지의 무효, 기타의 사유 등 여하한 이의도 "갑"에게 제기하지 않기로 하며, 30일이 경과하도록 철거된 동 물건을 인수하지 않거나 필요한 조치를 취하지 않을 경우 이에 대한 모든 권리 등 을 포기한 것으로 간주한다.

제7조(기타 협력 의무)

① 본 계약에 명시되지 않은 사항에 대하여는 본 계약의 목적에 부합하는 범위 내에서 당사자들이 상호 협의하여 결정하되, 당사자 간에 본 계약에 대하여 이의가 있을 때에는 판계법령 및 상 관례에 따른다.

② 본 계약에 관하여 분쟁이 발생할 경우 판할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

제8조(본 계약의 효력 발생일) 본 계약은 체결일로부터 그 효력이 발생한다.

제9조(화해조서 작성) 본 계약서 제4조, 5조, 6조 즉각실행을 위하여 계약체결과 동시에 제소 전 화해조서를 작성하여 법원의 판결을 받으며, 소요비용은 "갑"과 "을"이 각각 1/2씩 부담한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하고, "갑", "을"이 각각 기명 날인 후 각각 1통씩 보관한다.

2013. 5. 2.

사용·수익 허가자("갑")
서울시 영등포구 []
[]
(주)
대표이사 : []

사용·수익자("을")
인천시 부평구 []
[]
(주)
대표이사 : []

3-3

별지4 끝.

1) 이 사건 화해조항 제1조 내지 제9조는 이 사건 사용수익계약서 제1조 내지 제9조와 각 동일하다(갑 1, 2호증 참조)