

서울중앙지방법원 2022. 1. 12 선고 2021가합523377 판결 [건물철거 및 토지 인도 등]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 31 선고 2022나2007684 판결

서울중앙지방법원 2022. 1. 12 선고 2021가합523377 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 세강

담당변호사 이일우

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 수인

담당변호사 변명섭

변론종결 2021. 10. 6.

판결선고 2022. 1. 12.

주문

1. 이 사건 소 중 2015. 1. 21.부터 2021. 3. 12.까지의 기간에 대한 지료지급청구 부분을 각하한다.

2. 피고는 원고에게,

가. 1) 별지 목록 기재 각 부동산 중 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 목록 기재 각 부동산 중 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 목록 기재 각 부동산 중 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 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 가항의 (E)부분 88.8㎡, (F)부분 721㎡, (M)부분 19.5㎡, (N)부분 39.1㎡, (O)부분 18.7㎡를 인도하고, 다. 2021. 3. 13.부터 제2의 가, 나항에 따른 철거 및 인도완료일까지 월 4,256,435원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용의 30%는 원고가, 70%는 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제2의 가, 나항 기재와 같은 판결 및 피고는 원고에게 303,000,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2021. 3. 27.부터 주문 제2의 가, 나항에 따른 철거 및 인도 완료일 또는 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 원고의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 4,256,435원의 비율로 계산한 돈을 매월 26일 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 부동산 매매, 임대, 관리, 보유 및 운용 등을 목적으로 하는 일본국 회사이고, 피고는 휴양지

개발업 등을 목적으로 하는 대한민국 회사이다.

나. 이 사건 토지와 이 사건 건물에 관한 권리변동

1) 피고는 1994. 4. 21. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 1994. 4. 20.자 매매를 원인으로 하여 그 명의의 소유권이전등기를 마치고, 1996. 9. 19. C, D 앞으로 채무자 피고, 채권최고액 1,400,000,000원인 근저당권설정등기와 견고한 건물 및 수목의 소유를 목적으로 하는 존속기간 30년의 지상권설정등기를 순차로 마쳐 주었다.

2) 피고는 1994. 6. 25. 부안군수로부터 이 사건 토지 지상에 용도 관광숙박시설, 구조 철근콘크리트, 층수 지하 2층 지상 7층, 대지면적 19,985㎡, 건축면적 5,548.11㎡, 연면적 31,819.7㎡인 건물을 신축하는 내용의 건축허가를 받아 1994. 9. 16.경 허가에 따른 건물신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라고 한다)에 착수하였다.

3) 이 사건 공사는 1999. 10.경 최종 중단된 이후 재개되지 않고 있는데, 현재 이 사건 토지에는 주문 제2의 가. 1)항 내지 3)항 기재와 같은 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)과 그 부대구조물(이하 이 사건 건물과 통틀어 지칭할 때에는 ‘이 사건 건물 등’이라고 한다)이 존재하고, 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물 등의 소유를 통하여 점유하고 있는 부분(이하 ‘이 사건 건물부지’라고 한다)은 주문 제2의 나.항 기재 부분이다.

4) C, D의 신청에 따라 1999. 10. 6. 이 사건 토지에 관하여 임의경매절차가 개시되었고(전주지방법원 정읍지원 E), C, D이 2001. 3. 16. 위 임의경매절차에서 직접 이 사건 토지를 매수하여 그 소유권을 취득하였으며, 이에 따라 2001. 5. 9. 이 사건 토지에 관하여 C, D 앞으로 각 1/2 지분씩의 소유권이전등기가 마쳐짐과 동시에 C, D 명의의 근저당권설정등기와 지상권설정등기는 모두 말소되었다.

5) 이후 이 사건 토지의 소유권은 2006. 4. 26. 주식회사 F, 2007. 10. 19. G, 2012. 7. 17. 주식회사 H로 이전되었고, 원고가 2014. 12. 4. 임의경매절차를 통하여 이 사건 토지의 소유권을 취득하고 2015. 1. 21. 이 사건 토지에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 선행판결

1) 원고는 2017. 3. 30. 피고를 상대로 이 사건 건물 등의 철거, 이 사건 건물부지의 인도 및 이 사건 토지 중 이 사건 건물부지를 포함하여 이 사건 건물을 해당 용도로 사용하는 데에 필요한 부분(이하 '이 사건 부지'라고 한다)의 점유사용에 따른 부당이득의 반환을 구하는 소를 제기하였다.

2) 제1심법원은 철거 및 인도 청구 부분을 인용하고 금전지급 청구 부분을 일부

인용하였으나(서울중앙지방법원 2019. 10. 24. 선고 2017가합521954 판결), 항소심법원은 ① 임의경매로 인하여 이 사건 건물과 이 사건 토지의 소유자가 다르게 된 2001. 3. 16. 이 사건 건물의 소유를 위한 법정지상권(이하 '이 사건 법정지상권'이라고 한다)이 성립하였고, 이 사건 법정지상권은 이 사건 토지 중 피고가 사업계획승인 및 건축허가를 받은 토지 부분, 즉 이 사건 부지에 미친다는 이유로 철거 및 인도 청구 부분을 기각함과 아울러 ② 이 사건 부지에 대한 지료를 월 4,256,435원으로 정하고 이를 토대로 원고가 구하는 바에 따라 2015. 1. 21.부터 계산한 지료(2015. 1. 21.부터 2019. 8. 20.까지의 지료 합계 227,282,691원과 이에 대한 지연손해금 및 2019. 8. 21.부터 이 사건 토지의 점유종료일까지 월 4,256,435원의 비율로 계산한 금액)의 지급을 명하는 판결을 하였고(서울고등법원 2020. 7. 17. 선고 2019나2052677 판결), 위 판결은 상고심의 상고기각판결로 그대로 확정되었다(대법원 2020. 11. 12.자 2020다252987 판결)(이하 위 판결을 '이 사건 선행판결'이라고 한다).

라. 원고의 지상권 소멸통고와 피고의 일부 지료 지급

1) 원고는 2020. 12. 20.과 2021. 1. 5. 피고에게 지료의 지급을 독촉하였으나 피고가 2021. 1. 20. 2개월분 지료 8,512,870원을, 2021. 2. 25. 1개월분 지료 4,256,435원을 지급하고 나머지 지료를 지급하지 아니하자 2021. 3. 10. 피고에 대하여 2년 이상의 지료를 미지급하였다는 이유로 지상권소멸통고(이하 '이 사건 지상권소멸통고'라고 한다)를 하였고, 이 사건 지상권소멸통고는 2021. 3. 12. 피고에게 도달하였다.

2) 한편 피고는 위와 같이 2021. 1. 20. 2개월분 지료 8,512,870원을, 2021. 2. 24. 1개월분 지료 4,256,435원을 지급한 후에도 2021. 3.부터 2021. 9.까지 매월 4,256,435원의 지료를 지급하였다.

【인정근거】다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함), 을 제10호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고가 2년 이상의 지료를 미지급하여 원고의 이 사건 지상권소멸통고에 따라 이 사건 법정지상권이 소멸하였으므로, 피고는 ① 이 사건 건물 등을 철거하고 이 사건 건물부지를 인도하여야 하며, ② 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2015. 1. 21.부터의 이 사건 부지의 점유사용에 대한 지료 또는 지료 상당의 부당이득금을 반환하여야 한다.1)

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 선행판결에서 결정된 바에 따라 원고에게 2020. 12.분부터의 지료를 지급하였고, 그 이전의 지료에 관하여는 피고가 이 사건 토지를 대금 7,000,000,000원에 매수하면 원고가 과거의 지료를 면제하기로 합의하고 이에 따른 매매계약을 체결하였는데 잔금을 지급하지 못하여 계약금을 몰취당하였으나 계속하여 매매에 관한 협의를 진행하고 있으므로, 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 법정지상권의 소멸 여부

1) 지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다(민법 제287조). 법정지상권이 성립되고 지료액수가 판결에 의하여 정해진 경우 지상권자가 판결확정 후 지료의 청구를 받고도 책임 있는 사유로 상당한 기간 동안 지료의 지급을 지체한 때에는 지체된 지료가 판결확정의 전후에 걸쳐 2년분 이상일 경우에도 토지소유자는 민법 제287조에 의하여 지상권의 소멸을 청구할 수 있다(대법원 1993. 3. 12. 선고 92다44749 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 선행판결에서 인정한 것처럼 적어도 원고가 이 사건 토지에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 마친 2015. 1. 21.부터의 지료 지급을 지체하였고, 2020. 11.

12. 이 사건 선행판결이 확정된 후 2020. 12. 20.과 2021. 1. 5. 원고로부터 지료의 청구를 받고도 이 사건 지상권소멸통고의 도달일인 2021. 3. 12. 전까지 총 3개월분의 지료만을 지급함으로써 지료의 액수를 정한 판결의 확정 전후에 걸쳐 2년분 이상의 지료를 지체하였으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 이 사건 법정지상권은 원고의 이 사건 지상권소멸통고가 피고에게 도달한 2021. 3. 12. 장래를 향하여 적법하게 소멸되었다고 보아야 한다.

3) 한편, 을 제1 내지 4, 7 내지 9호증의 기재에 의하면, 원고는 2020. 12. 23. 피고의 관계회사인 주식회사 I(이하 'I'라고 한다)와 사이에 이 사건 토지를 대금 7,000,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고, I가 같은 날 원고에게 계약금 350,000,000원을 지급한 사실이 인정되나, 원고와 피고가 위 매매계약으로 과거의 지료를 면제하기로 합의하였음을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라(오히려, 을 제3호증의 기재에 의하면 피고의 또다른 관계회사인 주식회사 J가 피고의 지료 미지급시 지료지급의무를 병존적으로 인수하기로 합의한 사실이 인정된다), 을 제5호증의 기재에 의하면 위 매매계약은 피고가 인정하는 바와 같이 I의 잔금미지급으로 해제된 사실이 인정되므로, 원고가 이 사건 선행판결 확정 이전의 지료를 면제하였다고 볼 수 없고, 그 당연한 귀결로서 이 사건 지상권소멸통고 전에 피고가 지급한 지료는 이 사건 선행판결 확정 이전에 지체된 지료에 충당되었다고 보아야 한다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

나. 철거 및 인도 청구 부분에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 법정지상권은 2021. 3. 12. 소멸하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물 등을 철거하고 이 사건 건물부지를 인도할 의무가 있다.

다. 지료 및 부당이득반환청구 부분에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 토지에 관한 그 명의의 소유권이전등기를 마친 2015. 1. 21.부터 위 2021. 3. 12.까지 계산한 지료의 지급을 구하나, 이 부분 청구에 관하여는 원고가 승소한 이 사건 선행판결이 존재하여 권리보호의 이익이 없으므로 부적법하다.

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 법정지상권은 2021. 3. 12. 소멸하였고, 이후의 지료도 이전과

마찬가지로 월 4,256,435원일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 2021. 3. 13.부터 이 사건 건물 등의 철거 및 이 사건 건물부지의 인도완료일²⁾ 까지 월 4,256,435원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있으며, 피고가 이전의 치료도 지급하지 아니하고 이 사건 법정지상권의 소멸을 다투고 있는 이상 원고로서는 장래에 이행기가 도래할 부당이득금 부분에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다.

4. 결론

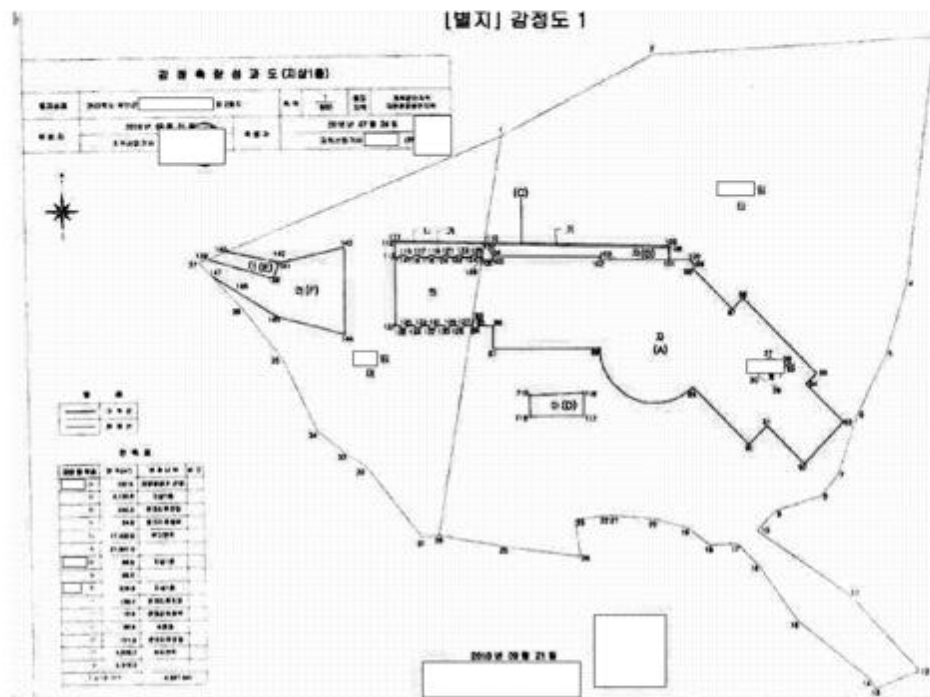
그렇다면, 이 사건 소 중 치료지급청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 위 각하 부분을 제외한 원고의 나머지 청구는 이유 있으므로 인용한다.

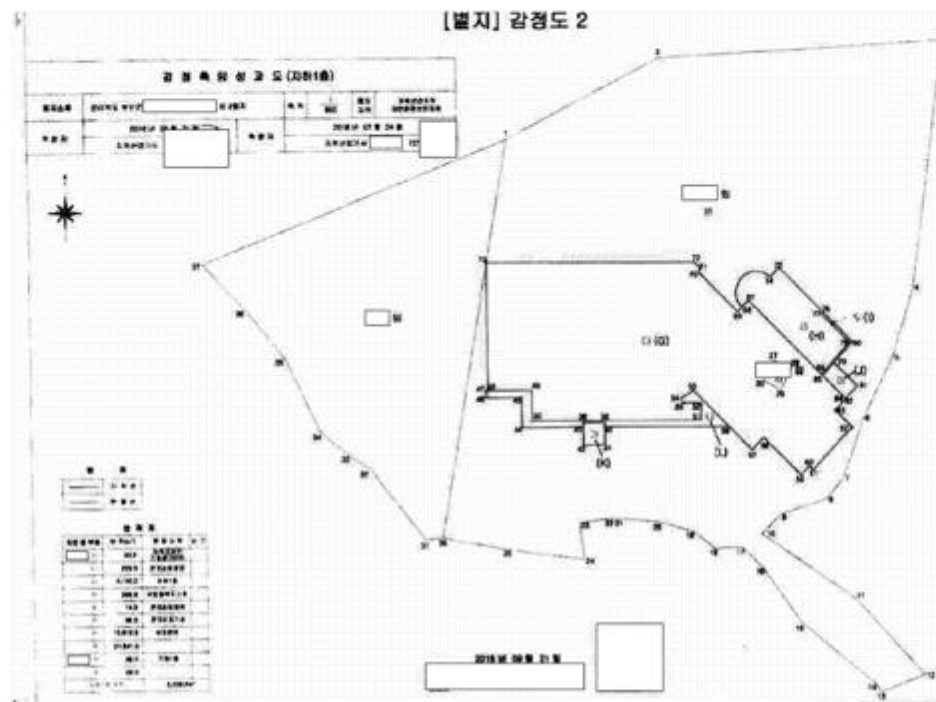
재판장 판사 이원석, 판사 최석진, 판사 조아람

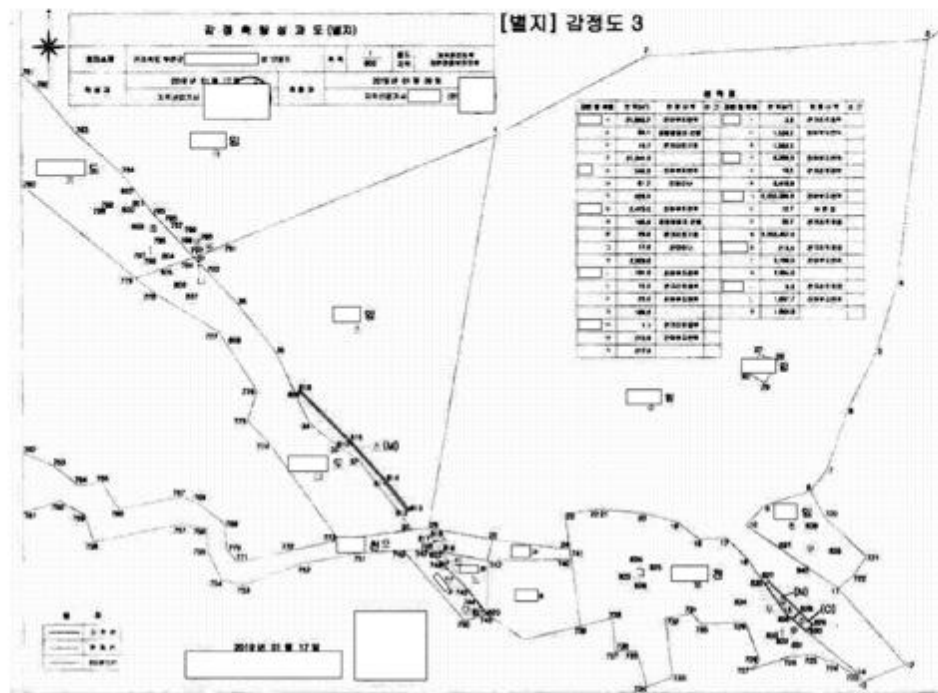
[별지]

부동산 목록

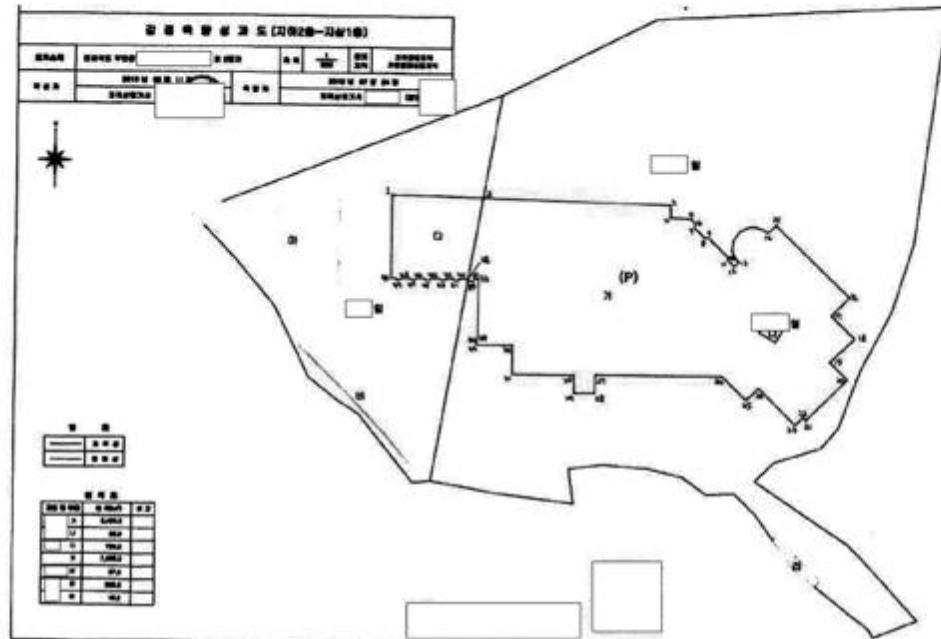
1. 전북 부안군 K 임야 21,941㎡
2. 전북 부안군 L 임야 66㎡
3. 전북 부안군 M 임야 6,418㎡







[별지] 감정도 4



1) 원고의 청구금액은 이 사건 선행판결에서 인정된 미지급 지료 227,282,691원 및 이에 대한 판결확정일인 2020. 11. 12.부터 피고가 원고에게 8,512,870원을 송금한 2021. 1. 20.까지의 2개월 8일간의 연 5%의 이자 2,148,288원의 합계 229,430,979원에서 피고가 원고에게 송금한 2021. 1. 20.자 8,512,870원을 공제한 220,918,109원 및 이에 대한 2021. 1. 21.부터 원고가 이 사건 소를 제기한 2021. 4. 2.까지 2개월 13일간의 지연이자 연 5%인 2,178,918원의 합계 223,097,018원 및 2019. 8. 21.부터 이 사건 법정지상권이 소멸된 2021. 3. 12.까지의 18개월 20일 동안의 지료 월 4,256,435원에 해당하는 금액 76,849,059원 및 이에 대한 2021. 3. 13.부터 이 사건 소를 제기한 2021. 4. 2.까지의 연 5%의 비율에 의한 이자 221,072원 및 2021. 3. 13.부터 이 사건 소를 제기한 2021. 4. 2.까지의 지료 상당의 부당이득금 2,883,391원을 모두 합산한 총 303,050,540원 중 만원 단위 이하를 절삭한 금액이다.

2) 원고는 ‘원고의 소유권 상실일 또는 이 사건 건물 등의 철거 및 이 사건 부지의 인도완료일 중 먼저 도래하는 날까지’의 지료 지급을 구하고 있다. 그러나 ‘원고의 소유권 상실일’을 지료지급의무의 종료시점으로 정하는 것은 집행문 부여기관, 집행문 부여 명령권자, 집행기관의 조사·판단에 맡길 수 없고 수소법원이 판단해야 할 사항인 소유권 변동 여부를 수소법원이 아닌 다른 기관의 판단에 맡기는 것이고, 확정된 이행판결의 집행력에 영향을 미칠 수 없는 무의미한 기재이다. 또한 ‘소유권 상실일’은 장래의 지료지급의무의 ‘임의 이행’ 여부와는 직접적인 관련이 없으므로, 이를 기재하지 않더라도 장래의 이행을 명하는 판결에 관한 법리에 어긋나는 것도 아니다. 따라서 ‘원고의 소유권 상실일’은 이 사건 이행판결의 주문 표시로서 바람직하지 아니하므로(대법원 2019. 2. 14. 선고 2015다244432 판결 참조), 장래 피고의 지료지급의무의 종료 시점은 ‘철거 및 인도완료일’로만 정하기로 한다.