

수원지방법원 평택지원 2022. 10. 6 선고 2021가단69026 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 신유리

피 고 1. B

소송대리인 C

2. 주식회사 D

변 론 종 결 2022. 8. 25.

판 결 선 고 2022. 10. 6.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 평택시 E 전 348㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 원고의 피고 주식회사 D에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로 피고 B에 대하여 주문 제1항과 같은 판결을 구하고, 예비적으로 피고 주식회사 D은 원고에게 평택시 E 전 348㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.

이 유

1. 주위적 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

- 1) 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 D’이라고만 한다)은 2016. 3. 30. 평택시 E 전 348㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매수한 후 2016. 4. 27. 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
 - 2) 피고 B는 2016. 10. 11. 피고 D와 이 사건 토지에 관한 매매예약을 체결하고 2016. 10. 12. 위 토지에 관하여 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤다가 2017. 3. 28. 해제를 원인으로 위 소유권이전등기청구권가등기를 말소하였다. 그 후 피고 B는 2017. 4. 27. 다시 피고 D와 이 사건 토지에 관한 매매예약을 체결하고 2017. 5. 1. 위 토지에 관하여 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤다.
 - 3) 한편, F은 2016. 2. 24. 평택시장으로부터 이 사건 토지를 대지로 한 건물의 건축허가를 받았다. 피고 D은 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 평택시에 위 건축허가의 건축주를 F에서 피고 D로 변경하는 건축주 변경신고를 하였고 2017. 1. 19. 평택시장에 의하여 위 변경신고가 수리되었다. 그 후 피고 B는 이 사건 토지의 지상에 2층 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하였다.
 - 4) 이 사건 토지 등의 근저당권자인 G조합은 수원지방법원 평택지원 H로 이 사건 토지 등에 대한 임의경매를 신청하여 2019. 2. 13. 위 법원으로부터 임의경매개시결정을 받았다. 위 임의경매 사건의 경매절차(이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다)에서 원고1)가 이 사건 토지를 매수하였고, 이에 따라 2020. 12. 10. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- [인정근거] 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 10호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B는, 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지를 점유사용할 수 있는
적법한 권원이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 소유권에 기하여 방해배제를 구하는 원고에게 이
사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고 B의 항변에 대한 판단

1) 피고 B의 주장 요지

다음과 같은 이유로 피고 B는 원고의 이 사건 건물철거 청구 및 토지인도 청구에 응할 의무가 없다. ①
피고 B가 공사비 300,000,000원을 들여 이 사건 건물을 완공하였으나 피고 D의 부도로 인하여 이
사건 토지의 소유권을 이전받지 못하고 있던 중 이 사건 경매절차가 진행되어 원고가 이 사건 토지를
매수하였다. 당시 원고가 집행법원에 납부해야 할 매각대금이 부족하여 피고의 동생 C2)가 원고에게
200,000,000원을 대여하기도 하는 등 피고 B는 원고가 이 사건 토지를 매수하는 과정에
협력하였고, 그 대가로 원고는 피고 B로부터 이 사건 건물을 적정한 금액에 매수하기로 약속하였다.
그러나 원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 변심하여 피고 B에게 이 사건 경매절차에서
감정인이 평가한 이 사건 건물의 가격인 478,950,000원에 현저히 미치지 못하는 금액에 이 사건
건물을 매입하겠다고 하였다가 결국 피고 B를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를
구하는 이 사건 소를 제기하였다. 따라서 원고의 이 사건 건물철거 청구 및 토지인도 청구는 신의칙에
반한다고 보아야 한다. ② 이 사건 토지에 관하여 2016. 4. 27. G조합 명의로 건물 기타 공작물이나
수목의 소유를 목적으로 한 지상권이 설정되었다. 그 후 피고 D은 G조합으로부터
지상권설정사용동의서를 받아 평택시에 제출하고 2017. 1. 19. 이 사건 건물의 건축주를 F에서 피고
D로 변경하였다. 이와 같이 이 사건 건물은 위 임의경매절차 개시 이전에 이 사건 토지의 지상권자인
G조합으로부터 동의를 받아 신축되었으므로 현재까지도 그 소유를 위한 지상권이 유지된다고 보아야
한다.

2) 판단

가) 신의칙 위반 주장에 대하여

(1) 신의칙에 위배된다는 이유로 법률관계 당사자 간 상대방에 대한 권리행사를 부정하기 위해서는,

상대방에게 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가지는 것이 정당하고, 그러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다3802 판결, 대법원 2018. 12. 27. 선고 2018다261216 판결 등 참조).

(2) 을 제1 내지 9, 11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2020. 11. 3. 농업회사법인인 원고가 설립될 당시 J(원고 설립 당시의 대표이사)가 피고 B의 동생 C에게 원고의 설립에 참여할 농업인을 소개해 달라고 부탁하였고, 이에 C가 피고 B의 장인인 K를 추천하여 결국 원고의 법인등기부에 K이 감사로 등재되고, C도 사내이사로 등재된 사실, 그 후 2020. 11. 6. C 명의의 계좌에서 당시 원고의 대표이사이던 J 명의의 계좌로 2차례에 걸쳐 합계 200,000,000원이 이체된 사실, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 매매에 관한 협의가 진행되었는데, 그 과정에서 J가 사내이사로 재직하던 또 다른 회사인 주식회사 L의 직원 M이 2021. 3.경 피고 B에게 이 사건 건물의 매매대금으로 150,000,000원을 제안하였고, 피고 B가 그 제안을 거부한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 피고 B의 주장에 의하더라도 당초 원고와 피고 B 사이에 이 사건 건물의 매매에 있어 가장 중요한 사항인 매매대금의 액수에 관한 정함이 없었던 것으로 보이는 점, 원고가 이 사건 소 제기 이전에 구체적인 매매대금의 액수를 정하여 피고 B에게 이 사건 건물의 매매를 제안하기도 한 점 등에 비추어 위 인정사실만으로는 원고의 이 사건 건물철거 청구 및 토지인도 청구가 피고 B의 신의에 반하여 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 지상권 관련 주장에 대하여

이 사건 경매절차 개시 이전에 이 사건 토지의 지상권자인 G조합이 이 사건 건물의 신축에 동의를 하였다는 사정만으로 이 사건 건물의 소유를 위한 지상권이 새로 설정되거나 F이나 위 G조합의 지상권이 피고 D 또는 피고 B에게 이전되었다고 볼 수 없다. 또한 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 경매절차에서 2020. 12. 10. 이 사건 토지가 원고에게 매각됨에 따라 G조합 명의의 근저당권보다 후순위인 G조합 명의의 지상권의 설정등기가 같은 날 말소된 사실이

인정된다. 따라서 피고 B의 이 부분 주장도 어느 모로 보나 이유 없다.

2. 예비적 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 건물의 소유관계가 분명하지 아니하다는 이유로, 주위적 피고 B에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 청구하면서, 피고 B가 이 사건 건물의 소유자가 아닌 것으로 판단되는 경우에 대비하여 예비적 피고 D에 대하여 동일한 청구를 하고 있는데, 이는 그 형식상 민사소송법 제70조의 예비적 공동소송에 해당한다.

그러나 민사소송법 제70조 제1항에 있어서 ‘법률상 양립할 수 없다’는 것은, 동일한 사실관계에 대한 법률적인 평가를 달리하여 두 청구 중 어느 한 쪽에 대한 법률효과가 인정되면 다른 쪽에 대한 법률효과가 부정됨으로써 두 청구가 모두 인용될 수는 없는 관계에 있는 경우나, 당사자들 사이의 사실관계 여하에 의하여 또는 청구원인을 구성하는 택일적 사실인정에 의하여 어느 일방의 법률효과를 긍정하거나 부정하고 이로써 다른 일방의 법률효과를 부정하거나 긍정하는 반대의 결과가 되는 경우로서, 두 청구들 사이에서 한 쪽 청구에 대한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 대한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단 과정이 필연적으로 상호 결합되어 있는 관계를 의미하는데(대법원 2007. 6. 26.자 2007마515 결정 참조), 원고가 주장하는 것과 같이 이 사건 건물의 소유자가 피고들 중 1인임을 전제로 한 주위적 피고 B에 대한 청구와 예비적 피고 D에 대한 청구는 사실상 양립할 수 없는 경우에 해당할 뿐 법률상 양립할 수 없는 경우에 해당한다고는 볼 수 없다.

다만, 이러한 이유로 원고의 피고들에 대한 각 청구가 진정한 의미의 예비적 공동소송으로는 볼 수 없다고 하더라도, 원고가 주위적 피고 B에 대한 청구의 인용을 해제조건으로 예비적 피고 D에 대한 청구를 하고 있고, 원고가 이와 같이 심판의 순위를 붙여 청구를 할 합리적 필요성이 있다고 보이므로 이 법원으로서 원고가 붙인 순위에 따라 피고들에 대한 각 청구에 관한 판단을 하여야 하는데, 앞서 본 것과 같이 원고의 주위적 피고 B에 대한 청구를 전부 인용하는 이상 예비적 피고 D에 대한 청구는 기각하여야 한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 예비적 피고 D에 대한

청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김상호

- 1) 2021. 1. 13. 상호가 'I 주식회사'에서 현재의 상호로 변경되었다.
- 2) 피고 B의 소송대리인이다.