

서울중앙지방법원 2020. 6. 4 선고 2016가합566219, 2018가합587326(병합) 판결 [건물등철거
및 토지인도 등 · 건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

서울고등법원 2022. 1. 13 선고 2020나2027936, 2020나2027943(병합) 판결

서울중앙지방법원 2020. 6. 4 선고 2016가합566219 판결

전 문

원고 서울메트로의 소송수계인 서울교통공사

소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 서우성

피고 1. A

2. B

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 안병민

3. C

4. D

5. E

피고 4, 5의 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김지은, 이정호, 김준호

6. 망 F의 소송수계인 G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

소송대리인 법무법인 클라스

담당변호사 박혁, 김태훈

소송대리인 법무법인 에스애파트너스

담당변호사 이승형, 서가희

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

변론 종결 2020. 4. 23.

판결 선고 2020. 6. 4.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은,

1) 별지 목록 기재 제2항 토지 및 서울 서초구 T 도로 지상 별지 도면 2 표시 11, 17, 5, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6), (7)부분 30.32m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 2 표시 11, 17, 18, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6)부분 21.77m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물을 철거하고,

2) 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 11, 17, 18, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6)부분 21.77m²를 인도하고,

3) 14,090,637원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2018. 1. 1.부터 위 2)항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 2)항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 723,850원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 L은,

1) 별지 목록 기재 제3항 토지 및 서울 서초구 U 토지 지상 별지 도면 2 표시 43, 44, 45, 46, 47, 48, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 (15), (16)부분 29.71m² 지상 컨테이너 중 별지 도면 2 표시 43, 44, 47, 48, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 (15)부분 25.69m² 지상 컨테이너, 별지 목록 기재 제3항 토지 및 서울 서초구 U 토지 지상 별지 도면 3 표시 49, 50, 51, 52, 53, 54, 49의 각 점을 순차로 연결한 선내 (17), (18)부분 35.26m² 지상 컨테이너 중 별지 도면 3 표시 54, 55, 51, 52, 53, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내 (17)부분 12.83m² 지상 컨테이너, 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 95, 96, 97, 98, 95의 각 점을 순차로 연결한 선내 (28)부분 23.19m² 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 94, 95, 98, 99, 94의 각 점을 순차로 연결한 선내 (29)부분 23.19m² 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제3항 토지 및 서울 서초구 V 구거 지상 별지 도면 3 표시 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 100의 각 점을 순차로 연결한 선내 (30), (31), (32)부분 53.87m² 지상 컨테이너 중 별지 도면 3 표시 100, 101, 106, 107, 100의 각 점을 순차로 연결한 선내 (30)부분 6.33m² 및 별지 도면 3 표시 102, 103, 104, 105, 108, 102의 각 점을 순차로 연결한 선내 (31)부분 31.05m² 지상 컨테이너를 각 철거하고,

2) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 2 표시 43, 44, 47, 48, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 (15)부분 25.69m², 별지 도면 3 표시 54, 55, 51, 52, 53, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내 (17)부분 12.83m², 별지 도면 3 표시 95, 96, 97, 98, 95의 각 점을 순차로 연결한 선내 (28)부분 23.19m², 별지 도면 3 표시 94, 95, 98, 99, 94의 각 점을 순차로 연결한 선내 (29)부분 23.19m²,

별지 도면 3 표시 100, 101, 106, 107, 100의 각 점을 순차로 연결한 선내 (30)부분 6.33m², 별지 도면 3 표시 102, 103, 104, 105, 108, 102의 각 점을 순차로 연결한 선내 (31)부분 31.05m²를 각 인도하고,

3) 65,671,452원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2018. 1. 1.부터 위 2)항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 2)항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,179,280원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고 I, H는,

1) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 56, 57, 58, 59, 60, 61, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 (19), (20)부분 95.64m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 3 표시 56, 57, 58, 61, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 (19)부분 68.98m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물을 각 철거하고,

2) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 56, 57, 58, 61, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 (19)부분 68.98m²를 각 인도하고,

3) 합동하여 35,024,595원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 합동하여 2018. 1. 1.부터 위 2)항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 2)항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,793,480원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 피고 망 F의 소송수계인 G는,

1) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 56, 57, 58, 59, 60, 61, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 (19), (20)부분 95.64m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 3 표시 61, 58, 59, 60, 61의 각 점을 순차로 연결한 선내 (20)부분 26.66m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제3항 토지 및 서울 서초구 W 토지 중 별지 도면 3 표시 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 (21), (22)부분 124.04m² 지상 시멘트블럭조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 3 표시 62, 63, 75, 76, 65, 66, 67, 68, 69, 70,

71, 72, 73, 74, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 (21)부분 113.23㎡ 지상 시멘트블럭조 강판지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제3항 토지 및 서울 서초구 W 토지 중 별지 도면 3 표시 77, 78, 79, 80, 81, 82, 77의 각 점을 순차로 연결한 선내 (23), (24)부분 3.71㎡ 지상 판넬조 판넬지붕 화장실 건물 중 별지 도면 3 표시 77, 78, 81, 82, 77의 각 점을 순차로 연결한 선내 (23)부분 2.43㎡ 지상 판넬조 판넬지붕 화장실 건물을 각 철거하고,

2) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 61, 58, 59, 60, 61의 각 점을 순차로 연결한 선내 (20)부분 26.66㎡, 별지 도면 3 표시 62, 63, 75, 76, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 (21)부분 113.23㎡, 별지 도면 3 표시 77, 78, 81, 82, 77의 각 점을 순차로 연결한 선내 (23)부분 2.43㎡를 각 인도하고,

3) 72,262,989원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2018. 1. 1.부터 위 2)항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 2)항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,700,320원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

마. 피고 H, K, J은,

1) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 서울 서초구 W 토지 지상 별지 도면 3 표시 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 (25), (26)부분 21.3㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 건물 중 별지 도면 3 표시 83, 84, 85, 86, 90, 88, 89, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 (25)부분 20.51㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 건물, 별지 도면 3 표시 91, 92, 83, 89, 93, 91의 각 점을 순차로 연결한 선내 (27)부분 25.59㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 건물을 각 철거하고,

2) 별지 목록 기재 제3항 토지 중 별지 도면 3 표시 83, 84, 85, 86, 90, 88, 89, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 (25)부분 20.51㎡, 별지 도면 3 표시 91, 92, 83, 89, 93, 91의 각 점을 순차로 연결한 선내 (27)부분 25.59㎡를 각 인도하고,

3) 합동하여 23,407,284원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 합동하여 2018. 1. 1.부터 위 2)항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 2)항 기재 토지

소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,198,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S에 대한 각 청구 및 피고 C, 망 F의 소송수계인 G, H, I, J, K, L에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S 사이에 발생한 부분은 원고가, 원고와 피고 C, 피고 망 F의 소송수계인 G, H, I, J, K, L 사이에 발생한 부분은 위 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 피고 C, 망 F의 소송수계인 G, H, I, J, K에 대한 청구취지 및 피고 L에 대한 일부 청구취지

: 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하는 외에는, 주문 제1항과 같다.

○ 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S에 대한 청구취지 및 피고 L에 대한 나머지 청구취지

1. 피고 E, D, M, N, O, P, Q, R, S은,

가. 별지 목록 기재 제1항 토지 및 서울 서초구 T 도로 지상 별지 도면 2 표시 1, 2, 3, 16, 13, 14,

1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1), (2)부분 36.69m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 2 표시 1, 2, 3, 16, 15, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1)부분 33.36m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물을 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제1항 토지 중 별지 도면 2 표시 1, 2, 3, 16, 15, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1)부분 33.36m²를 각 인도하고,

다. 21,592,260원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 합동하여 지급하고,

라. 2018. 1. 1.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 나.항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,109,220원의 비율에 의한 금원을 합동하여 지급하라.

2. 피고 B은,

가. 별지 목록 기재 제1, 2항 토지 및 서울 서초구 T 도로 지상 별지 도면 2 표시 13, 16, 3, 4, 5, 17, 11, 12, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (3), (4), (5)부분 25.49m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 2 표시 16, 3, 4, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (3)부분 2.65m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 및 별지 도면 2 표시 12, 17, 11, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (4)부분 0.37m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물을 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제1항 토지 중 별지 도면 2 표시 16, 3, 4, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (3)부분 2.65m²와 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 12, 11, 17, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (4)부분 0.37m²를 각 인도하고,

다. 1,954,704원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고,

라. 2018. 1. 1.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 나.항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 100,410원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

3. 피고 A

가. 별지 목록 기재 제2항 토지 및 서울 서초구 T 도로 지상 별지 도면 2 표시 11, 17, 5, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6), (7)부분 30.32m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물 중 별지 도면 1 표시 11, 17, 18, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6)부분 21.77m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물을 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 11, 17, 18, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6)부분 21.77m²를 각 인도하고,

다. 14,090,637원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고,

라. 2018. 1. 1.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 나.항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 723,850원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

4. 피고 A, L은,

가. 별지 목록 기재 제2항 토지 및 서울 서초구 T 도로 지상 별지 도면 2 표시 19, 20, 21, 22, 23, 24, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (9), (10)부분 17.54m² 지상 컨테이너 중 별지 도면 2 표시 24, 22, 23, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 (9)부분 1.69m² 지상 컨테이너, 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 (14)부분 26.65m² 지상 컨테이너를 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 24, 22, 23, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 (9)부분 1.69m², 별지 도면 2 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 (14)부분 26.65m²를 각 인도하고,

다. 합동하여 18,343,074원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고,

라. 합동하여 2018. 1. 1.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 나.항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 942,300원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

5. 피고 A는,

가. 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 10, 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (8)부분 41.98m² 지상 경량철골조 강판지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 (11), (12), (13)부분 128.84m² 지상 철근콘크리트조 박공지붕 단층 건물 중 별지 도면 2 표시 26, 27, 34, 35, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 (12)부분 29.75m² 지상 철근콘크리트조 박공지붕 단층 건물, 별지 목록 기재 제4항 토지 중 별지 도면 4 표시 109, 110, 111, 112, 109의 각 점을 순차로 연결한 선내 (33)부분 35.66m² 지상 컨테이너, 별지 목록 기재 제4항 토지 중 별지 도면 4 표시 113, 114, 115, 116, 113의 각 점을 순차로 연결한 선내 (34)부분 17.50m² 지상 컨테이너를 각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제2항 토지 중 별지 도면 2 표시 10, 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (8)부분 41.98m², 별지 도면 2 표시 26, 27, 34, 35, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 (12)부분 29.75m², 별지 목록 기재 제4항 토지 중 별지 도면 4 표시 109, 110, 111, 112, 109의 각 점을

순차로 연결한 선내 (33)부분 35.66m², 별지 목록 기재 제4항 토지 중 별지 도면 4 표시 113, 114, 115, 116, 113의 각 점을 순차로 연결한 선내 (34)부분 17.50m²를 각 인도하고, 다. 110,617,947원 및 이에 대하여 2018. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 라. 2018. 1. 1.부터 위 나.항 기재 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 나.항 기재 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 5,667,670원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울지하철 1 내지 4호선을 운영하는 공기업이고, 원고 소송수계인 서울교통공사는 2017. 5. 31. 원고와 서울특별시 도시철도공사가 합병하여 서울시 도시철도의 건설, 운영 및 이에 따른 도시계획사업 등을 목적으로 지방공기업법, 서울교통공사 설립 및 운영에 관한 조례에 의해 설립된 법인이다.

나. 서울시는 1984. 12. 4. X역 일대 환승주차장 수요를 감안해 서울 서초구 Y 일대 18,426m²를 X노외주차장 부지로 지정 결정하고, X역세권 환승주차장 건립사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위해 1987년경 이 사건 토지에 관하여 협의매수, 토지 수용 등을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 다. 서울시는 1992. 10. 31. 이 사건 사업과 관련하여 도시계획사업(주차장 건설 및 운영사업) 시행자 모집공고를 냈고, 1993. 2. 10. Z 주식회사(이하 'Z'이라고 한다)를 사업시행자로 선정했다. 서울시는 Z과 사이에 사업추진을 위한 협의 등을 거친 뒤 1997. 12. 30. Z에 대하여 사업시행자 지정처분을 했고, 사업기간을 인가일로부터 1999. 9. 30.까지로 하여 실시계획을 인가했다. 라. Z은 구조조정 및 이에 따른 X노외주차장 사업추진팀의 해체 등으로 이 사건 사업을 추진할 수 없게 되자 이 부분 사업 일체를 AA 주식회사(이하 'AA'이라 한다)에게 양도하고, 서울시에 AA을 사업시행자로 변경해 달라는 내용의 사업시행자 지정 변경 및 실시계획 변경인가 신청을 했다.

서울시는 1998. 6. 12. 이 사건 사업의 사업시행자를 AA로 변경하면서 사업기간과 사업대상지의 위치, 사업의 종류 및 명칭 등은 종전과 같은 내용으로 하는 사업시행자변경지정 및 실시계획 변경인가처분을 했다.

마. AA은 서울시와 사이에 X역 주차장 부지에 노외주차장 시설을 설치하고, 완공 시 소유권을 서울시에 귀속시키되, 완공 후부터 18년 1개월 동안 X역 주차장부지를 무상으로 관리·운영하기로 합의했다. 이에 서울시는 1998. 8. 28. AA과 사이에 이 사건 사업과 관련하여 아래와 같은 조건으로 X역 주차장의 부대시설에 대하여 임대분양 사업을 승인했다.

가. 임대분양자에 대한 민사상 계약책임은 AA이 전적으로 질 것

나. 임대분양과 관련하여 공공복리를 위해 필요한 경우 취하는 서울시의 이행권고에 따를 것

다. 임대기간은 18년 1개월이며, 임대기간 만료 후에는 서울시에 귀속되는 사실을 명시할 것

라. 시공자는 재계순위 20위 이내의 건설회사 중 1개 회사를 시공자로 지정하여 시공하고,

공사도급계약 후 선정된 시공자 명의의 공사이행 보증서를 제출할 것

바. AA은 서울시의 임대분양 승인을 근거로 이 사건 토지 지상에 설치할 부대시설에 대한 분양을 진행했고, 피고 D, E, M, N, O, P, Q, R, S 및 AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM와 부대시설에 관하여 임대차계약을 체결하고 분양대금을 지급받았다.

사. 그런데 AA은 1998. 9. 2. 부도에 이르렀고, 이에 따라 이 사건 사업은 중단되었다. 그러나 AA에 분양대금을 지급한 사람들은 AA로부터 분양대금을 돌려받지 못했다.

아. 이후 서울시는 X역 주차장 부지를 관리하기 위해 2001. 3. 19. AN 주식회사(2008. 9. 25.

주식회사 AO으로 상호가 변경되었다. 이하 'AN'이라 한다)에게 X역 주차장 관리·운영을 위탁했고,

피고 A, E은 X역환승주차장 채권단 대표 명의로 2001. 6. 15. AN과 사이에 아래의 내용으로 주차장 이용약정을 체결했다.

제2조(대상 주차장) 사용 주차장 위치 및 사용규모는 다음과 같이 한다.

제3조(약정기간) 본 약정기간은 2001. 7. 주차장 운영개시일부터 2002. 6. 31.까지로 하고

약정기간 종료 전 X역환승주차장 채권단과 AN이 특별한 이견이 없을 경우 1년 단위로 자동연장한다.
단, 약정기간 종료 전 다음 각호의 경우가 발생할 경우에는 약정이 종료되는 것으로 한다.

- 1) 채권단과 서울시가 채권부분에 대하여 합의한 경우
- 2) 채권단이 서울시와 진행 중인 재판에 패소할 경우

제4조(주차장 무료이용) 주차장 무료이용 사용규모는 다음과 같이 한다.

무료주차	일일 최대 / 4대
시간주차	(단, 채권단 모임 등의 다수 차량 주차 시 읍에게 연락 후 무료 주차 사용)

제7조(기타) 본 약정은 서울시 지시에 의거 이루어졌으며, 본 약정을 증명하기 위하여 약정서 2부를 작성하여 서명날인 한 후 채권단과 AN이 각각 1부씩 보관한다.

자. AN 이후 서울특별시 시설관리공단(2017. 4. 27. 서울시설공단으로 명칭이 변경되었다. 이하 '서울시설공단'이라 한다)이 X역 주차장을 관리·운영하게 되었는데, 피고 A는 X노외 공영주차장 채권단 대표 명의로 2012. 3. 19. 서울시설공단 교통시설관리처장과 사이에 아래와 같은 내용의 합의서를 작성했다.

1. 채권단 사무실 앞 주차장은 채권단에서 사용토록 한다.
2. 채권단 민원인에 대해서는 주차료를 면제한다.
3. 제반 기타 사항은 상호 협의하고, 기 주차장을 운영했던 (주)AO(AN)과 채권단간에 유지했던 관계를 서울시설공단에서도 동일하게 유지한다.
4. 본 합의서는 서울특별시(주차계획과)와 협의에 이루어졌음

차. 서울시는 2016. 3. 30. 원고에게 이 사건 토지를 현물출자 했고, 원고는 2016. 4. 1. 이 사건 토지에 관하여 위 현물출자를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 토지의 소유권이 원고에게로 이전되었음에도 서울시설공단은 여전히 X역 주차장을 관리·운영하고 있으며, 피고들은 현재까지 청구취지 각 항에 기재된 부동산을 점유하고 있다.

[인정 근거]

○ 피고 C, I, J: 자백간주

○ 나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을가 제2, 3, 5, 10, 11, 13호증, 을라 제1, 2, 3, 4, 11, 12호증, 을카 제2, 3, 4, 5, 6, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지의 소유자인데, 피고들이 이 사건 토지 지상에 컨테이너 등 청구취지 기재 각 부동산을 아무런 권원 없이 설치하여 이 사건 토지를 무단으로 점유하고 있다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 토지 지상에 설치한 위 각 부동산을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 현재까지 이 사건 토지의 무단 사용과 관련하여 임료 상당의 부당이득금 내지 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S(이하 '피고 A 등'이라고 한다) ① 피고 A 등이 점유하는 각 건물은 서울시의 소유이거나 AA이 이 사건 사업을 진행할 때부터 설치하여 사용한 것으로 피고 A 등의 소유가 아니다.

② AA의 부도로 피해를 입은 사람들이 구성된 채권단(이하 '채권단'이라 한다)은 서울시로부터 AA과 사이에 입은 피해를 회복할 때까지 이 사건 토지의 사용을 승낙받았다. 서울시로부터 이 사건 토지에 관한 관리운영을 위탁받은 AN과 서울시설공단도 채권단에게 이 사건 토지 지상에 설치된 가설사무실 등의 사용을 허락했다. 피고 A, B은 채권단의 위임에 따라 이 사건 토지를 점유하고 있으며, 피고 A, B을 제외한 위 피고들은 채권단의 일원으로 이 사건 건물을 점유하고 있다.

③ 채권단이 AA에 지급한 분양대금은 일종의 임대차보증금에 해당되고, 서울시가 소유권자였으므로 채권단과 서울시 사이에 임대차계약이 체결되었다. 따라서 채권권단은 서울시로부터 분양대금을 지급받기 전까지 이 사건 토지를 사용수익할 수 있다.

④ 서울시는 원고의 대주주로서 실질적으로 이 사건 토지에 관하여 발생한 권리의무의 귀속주체인데 원고가 이 사건 소송을 제기한 것은 채권단의 피해를 회복할 책임이 있는 서울시가 소송을 제기한

것과 동일하므로 신의칙에 위배된다.

2) 피고 망 F의 소송수계인 G(이하 '피고 G'라고 한다) 피고 G가 점유하고 있는 건물은, 피고 G 또는 망 F의 소유가 아니라 AP교회의 소유이며, AP교회는 이 사건 토지의 종전 소유자로부터 사용승낙을 얻어 적법하게 교회 부지를 점유하고 있다.

3) 피고 H 피고 H가 점유하는 건물은 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 존재하는 것이 아니라 서울 서초구 AQ 토지 위에 위치하고 있으며, 피고 H는 해당 토지의 소유자로부터 사용승낙을 받았다.

4) 피고 L ① 서울시가 2016. 3. 30. 원고에게 이 사건 토지를 현물출자 한 것은 강행규정인 공유재산 및 물품 관리법(이하 '공유재산법'이라고 한다) 제19조 제1항에 위반하여 무효이므로 원고 명의의 소유권이전등기도 원인 없이 마친 무효의 등기로 말소되어야 한다. 또한, 주차장법 20조는 '국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 노외주차장설치계획에 따라 노외주차장을 설치하는데 필요한 토지는 이를 다른 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다'고 규정하고 있는데, 서울시가 2006. 5. 4.

주차장부지 폐지 결정을 한 것은 재량권을 일탈·남용한 것이다.

② 피고 L은 AA의 건설채권단 중 한 명으로 1998. 4. 1. AA와 분양대행계약을 체결하여 홍보료 등으로 19억 5,000만 원을 지출했다. 건설채권단은 AA로부터 AA의 서울시에 대한 공사대금채권 또는 상수도 및 가스관 이설 공사에 의해 발생한 유익비상환청구권, 부당이득반환청구권을 양수했고, 피고 L은 건설채권단의 위임에 따라 이 사건 토지를 점유하면서 유치권을 행사하고 있다.

③ 건설채권단은 AN 및 서울시설공단과 사이에 이 사건 토지의 점유에 관하여 합의를 했고, 피고 L은 건설채권단의 대표자로 이 사건 토지를 점유하고 있다.

④ 서울시는 AA의 사업시행자 변경지정 및 실시계획 변경인가 신청에 관하여 위법·부당하게 거부처분을 했고, 이후 지속적으로 피고들에게 피해 변제 방안을 강구하겠다고 약속했다. 그런데 서울시가 원고에게 이 사건 토지를 현물출자의 방식으로 양도한 후 원고의 대주주로서 원고로 하여금 이 사건 소를 제기하도록 하였으므로, 원고의 이 사건 소 제기는 신의칙에 위배된다.

3. 판단

가. 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S에 대한 청구에 관한 판단

1) 관련 법리 건물은 일반적으로 대지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 건물의 소유자가 건물의

대지인 토지를 점유하고 있다고 볼 수 있다. 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 대지를 점유하지 않고 있더라도 건물의 소유를 위하여 대지를 점유한다고 보아야 하며(대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결 등 참조), 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자에게만 그 철거처분권이 있다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 등 참조).

2) 판단 원고가 이 사건 토지를 소유하고 있다는 점과 피고 A 등이 이 사건 토지 지상에 (1), (3), (4), (6), (8), (9), (12), (14), (33), (34) 각 부동산을 점유하고 있다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 기재, 감정인 AR의 측량감정결과에 의하여 인정된다.

원고는 피고 A 등이 이 사건 토지 지상에 설치된 위 각 부동산의 소유권자 내지 사실상 처분권자임을 전제로 피고 A 등을 상대로 건물철거 및 토지인도 등 청구를 하고 있는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 A 등이 위 각 부동산의 소유권자 내지 사실상 처분권자라고 보기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 각 부동산에 관하여 등기사항전부증명서와 건축물대장이 존재하지 않는 점, AA은 이 사건 사업 내지 부대시설에 관한 분양업무를 진행하기 위해 이 사건 토지 지상에 일정한 시설물을 설치할 필요성이 있었던 점, 을가 제14호증(인가조건)의 기재에 의하면 'AA이 예정된 공정계획을 정당한 사유 없이 6개월 이상 지체하는 경우 서울시가 인가를 취소할 수 있으며, 그 동안 설치된 공작물은 무상으로 서울시의 소유로 한다.'라고 기재되어 있는 점, 앞서 본 바와 같이 서울시로부터 X역 주차장 관리·운영을 위탁받은 AN과 서울시설공단이 피고 A에게 가설 사무실의 무상사용을 허락한 점 등에 비추어 보면, 피고 A 등이 점유하고 있는 위 각 부동산은, AA이 이 사건 사업을 위해 이 사건 토지 지상에 설치한 것으로 보이며, AA이 부도로 이 사건 사업을 중단함으로써 그 소유권은 서울시로 이전되었다고 할 것이다. 따라서 서울시는 위 각 부동산을 스스로 철거할 수 있을 뿐 피고 A 등에게 건물철거 및 토지인도를 구할 수 없어, 원고의 피고 A 등에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(한편, 이와 관련하여 원고는 고건 전 서울시장의 피고 D, E가 위 각 부동산을 증여하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거도 없다).

또한, 설령 피고 A 등이 위 각 부동산의 소유자 내지 사실상 처분권자라고 하더라도 갑 제2, 6호증, 을가 제1, 5, 6, 7, 10호증, 을라 제4, 6, 14, 15, 16호증의 각 기재, 이 법원의

서울시설공단이사장에 대한 2020. 2. 14.자 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정들을 종합하면, 피고 A 등은 원고와 이해관계를 같이 하는 서울시로부터 이 사건 토지에 관하여 사용승낙을 받았으며, 원고가 피고 A 등을 상대로 이 사건 소를 제기한 것은 신의성실의 원칙에 위배된다. 따라서 원고의 피고 A 등에 대한 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

가) 서울시가 피고 A 등에게 이 사건 토지의 사용을 승인했다고 봄이 상당하다.

① 서울시는 2001. 3. 19. AN에 X역 주차장 관리·운영을 위탁했고, 피고 A는 2001. 6. 15. AN과 사이에 주차장 이용약정을 체결했다. 위 주차장 이용약정에 따르면, 피고 A 등 채권단은 가설 사무실과 주차장을 무료로 사용할 수 있다.

② AN 이후에 서울시로부터 X역 주차장 관리·운영을 위탁받은 서울시설공단도 2012. 3. 19. 피고 A와 사이에 X역 주차장 이용에 관한 합의서를 작성하면서 종전 AN과 사이에 체결됐던 주차장 이용약정을 동일하게 유지했다[피고 A와 서울시설공단 사이에 작성된 합의서에 서울시설공단의 대표자가 아닌 교통시설관리처장이 날인했지만, 서울시설공단 직제규정 별표3에 따르면 교통시설 운영처의 업무분장은 '공영주차장·점포시설 운영 업무, 공영주차장 중 점포시설 분포가 높은 주차장 시설물 관리(점포시설 면적 5,000m² 이상), 혼잡통행료 징수에 관한 업무, 자동차세 체납차량 번호판 영치 지원 업무'로 되어 있고, 서울시설공단 사무위임전결규정 제4조 전결사항 규정에 의하면, 처장 결재사항은 기본계획·시행계획에 따른 사업집행 총괄, 처별 주요업무 및 기본계획의 설정, 소관업무의 추진상황 파악 및 관리, 소속직원에 대한 지도·감독으로 되어 있다. 따라서 서울시설공단 교통시설관리처장이 위 합의서에 날인한 것은 서울시설공단 직제규정, 사무위임전결규정에 따른 것으로 보인다].

③ AN과 서울시설공단의 각 합의는 서울시의 지시 내지 서울시(주차계획과)와의 협의에 따라 이루어졌으며, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후 현재까지 서울시설공단은 서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례에 따라 서울특별시의회의 의결을 받고, 서울시장의 승인을 얻어 이 사건 토지를 X역 주차장으로 관리·운영하고 있다.

④ 서울시가 2006. 3. 28. 피고 A에게 이 사건 토지의 점유를 이유로 변상금 부과처분을 하였으나, 이에 관하여 채권단이 이의를 제기한 후 실제로 변상금 부과에 대해 집행이 이루어졌는지에 관해

원고는 아무런 증거를 제출하지 않고 있다.

나) 피고 A는 채권단으로부터 적법한 대표권을 위임받아 AN 및 서울시설공단과 사이에 주차장 이용에 관해 합의를 했다.

① 피고 A는 2003. 2.경 피고 D, E, M, N, O, P, Q, R, S 및 AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AL, AM, L, AS, AT으로부터, 2006. 10. 10. S 외 22인으로부터 각 이 사건 사업으로 입은 피해 구제와 관련하여 일체의 권한을 위임받았다.

② 피고 E이 2017. 2. 16. 피고 A에게 '채권단이 피고 A에게 적법하게 대표 권한을 위임한 사실이 없다.'라는 내용증명우편을 보낸 사실이 있기는 하다. 그러나 위 2017. 2. 16.자 내용증명서에도 피고 E, M, O, P, S이 위임장에 날인한 것이 사실이라는 기재가 있고, 피고 A는 AA이 서울시장을 상대로 제기한 도시계획사업시행자 변경지정 승인 요청 거부처분 취소소송(서울행정법원 99구19618호, 서울고등법원 2000누8419호, 대법원 2002두3638호)에서 피고 E, M, O, P 등 분양대금 납부자들과 함께 AA의 보조참가인으로 참가했으며, 피고 E은 2014. 7. 9. 피고 A에게 '피고 A에게 위임했던 X환승주차장과 관련하여 위임자들을 대리하여 업무를 수행할 수 있는 권한 일체를 회수하고 위임을 취소한다.'라는 내용증명우편을 발송하기도 했다. 위와 같은 사실에 피고 A에 대한 위임장이 위조된 것이라는 점에 관하여 이를 인정할 증거가 없다는 점을 더하여 보면, 위 2017. 2. 16.자 내용증명서는, 피고 E이 2014. 7. 9. 위임을 철회하였음에도 불구하고 피고 A가 여전히 대표권을 위임받은 것처럼 행동하여 이를 바로잡기 위한 것으로 보인다.

③ 또한, 피고 A가 채권단을 대표할 적법한 권한이 없었다고 하더라도 채권단 대표인 피고 E이 이 사건 소를 통해 '피고 A에게 X역 주차장 관리·운영자와 사이에 X역 주차장 이용에 관한 사항을 협의하고, 약정할 수 있도록 이 부분 권한을 위임하였다.'라고 주장하고 있으므로, 채권단은 피고 A의 무권대리행위를 추인한 것으로도 보인다.

다) 서울시는 피고 A 등에게 이 사건 토지의 사용을 승인하였는데, 사실상 서울시와 이해관계를 같이 하는 원고가 제기한 이 사건 소를 제기한 것은 신의성실의 원칙에 위배된다.

① 원고는 지방공기업법 제49조에 따라 서울시에 의하여 설립되었고, 서울시가 원고의 자본금 21조 5,000억 원 전액을 현금 또는 현물로 출자하였다.

② 앞서 본 바와 같이 서울시로부터 X역 주차장의 관리·운영을 위탁받은 AN 및 서울시설공단은 채권단의 가설사무실 및 주차장 무료 사용을 허락했고, 서울시(주차계획과)는 위와 같은 내용을 승인했다.

③ 이 사건 토지의 소유권이 서울시에서 원고에게로 이전되었으나 서울시설공단이 현재까지 계속해서 X역 주차장 부지를 관리·운영하고 있다.

나. 피고 C, I, J에 대한 판단

원고의 주장은 앞서 본 바와 같고, 위 피고들은 원고의 주장 사실을 자백한 것으로 본다(각 민사소송법 제150조 제1항).

따라서 원고에게, ① 피고 C은 (6) 부동산을 철거하고, 그 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 14,090,637원과 그 지연손해금 및 위 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 723,850원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, ② 피고 I은 (19) 부동산을 철거하고, 그 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 피고 H와 합동하여 35,024,595원과 그 지연손해금 및 위 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,793,480원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으며, ③ 피고 J은 (25), (27) 각 부동산을 철거하고, 위 각 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 피고 H, K과 합동하여 23,407,284원과 그 지연손해금 및 위 각 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,198,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 원고가 이 사건 토지를 소유하고 있다는 점과 원고 소유의 토지 위에 AP교회가 있다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 인정한 사실 및 이 법원의 측량감정결과에 의하여 인정된다. 따라서 피고 G는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, (20), (21), (23) 각 부동산을 철거하고, 위 각 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 이 사건 토지 중 위 각 부동산이 점유하는 부분에 관하여 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나아가 피고 G가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의

점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이다. 감정인 AU의 임료감정결과에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 2017. 12. 31.까지 (20), (21), (23) 각 부동산이 점유하는 토지의 차임은 72,262,989원이고, 2018. 1. 1.부터 그 이후의 차임은 월 3,700,320원이다. 따라서 피고 G는 원고에게 72,262,989원과 그 지연손해금 및 2018. 1. 1.부터 피고 G가 위 각 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,700,320원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 G의 주장에 관한 판단 민사소송법 제48조가 비법인의 당사자능력을 인정하는 것은 법인이 아닌 사단이나 재단이라도 사단 또는 재단으로서의 실체를 갖추고 그 대표자 또는 관리인을 통하여 사회적 활동이나 거래를 하는 경우에는, 그로 인하여 발생하는 분쟁은 그 단체의 이름으로 당사자가 되어 소송을 통하여 해결하게 하고자 함에 있다 할 것이므로 여기서 말하는 사단이라 함은 일정한 목적을 위하여 조직된 다수인의 결합체로서 대외적으로 사단을 대표할 기관에 관한 정함이 있는 단체를 말한다고 할 것이고, 당사자능력이 있는지 여부는 사실심의 변론종결일을 기준으로 하여 판단되어야 할 성질의 것이다. 교회가 다수의 교인들에 의하여 조직되고, 일정한 종교활동을 하고 있으며 그 대표자가 정하여져 있다면 민사소송법 제48조 소정의 비법인사단으로서 당사자능력이 있다고 보아야 할 것이고, 그 교회가 종전에 있던 같은 명칭의 교회와 같은 단체인 것인지, 종전에 있던 같은 명칭의 교회가 합병으로 소멸된 것인지, 그 교회의 구성원이 다른 교회에서 이탈한 것인지 여부나 그 동기는 그 당사자능력을 좌우할 사유가 된다고 할 수는 없다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다30675 판결 등 참조).

살피건대, 피고 G가 제출한 증거에 의하면, AP교회가 1996. 3. 8.부터 AV종교단체 AW총회에 소속되어 있었던 사실이 인정되기는 한다. 그러나 그 밖에 피고 G가 제출한 증거만으로는 AP교회가 다수의 교인들에 의해 조직되고, 일정한 종교활동을 하고 있으며, 그 대표자가 정해져 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 위와 같은 사실을 인정할 증거가 없어, AP교회가 (20), (21), (23) 각 부동산을 소유할 수 있는 법인격 내지 권리능력이 있다고 볼 수 없다. 또한, 원고는 물론 이 사건 토지의 이전 소유자가 피고 G 또는 망 F에게 이 사건 토지 중 AP교회가 점유하는 (20), (21), (23) 토지 부분에 관하여 사용을 승낙하였다는 점에 관해서는 이를 인정할 증거도 전혀 없으므로, 피고

G의 주장은 모두 이유 없다.

라. 피고 H에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 원고가 이 사건 토지를 소유하고 있다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제3 내지 5호증, 을사 제3호증의 각 기재, 감정인 AR의 측량감정결과에 의하면, 서울 서초구 AQ 토지(이하 'AQ 토지'라 하고, 다른 토지의 경우에도 지번만 기재한다)의 일부는 1986. 12. 24. AX 토지로 분할된 다음 1991. 5. 14. 구획정리가 완료되어 토지대장이 폐쇄된 사실, 위 AX토지로 분할된 부분은 1989. 1. 26. 이 사건 토지 중 Y 토지에 병합되었고, AQ 토지에서 분할되고 남은 토지는 AY 토지에 편입된 사실, 피고 H가 점유하는 (19), (25), (27) 각 부동산은 이 사건 토지인 Y 토지 지상에 존재하는 사실이 인정되고, 피고 H가 주장하는 AQ 토지는 더 이상 존재하지 않는 것으로 판단된다.

따라서 피고 H는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, (19), (25), (27) 부동산을 철거하고, 위 각 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 이 사건 토지 중 위 각 부동산이 점유하는 부분에 관하여 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나아가 피고 H가 반환해야 할 부당이득금액에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이다. 감정인 AU의 임료감정결과에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 2017. 12. 31.까지 (19) 부동산이 점유하는 토지의 차임은 35,024,595원이고, 2018. 1. 1.부터 그 이후의 차임은 월 1,793,480원이며, (25), (27) 각 부동산이 점유하는 토지의 차임은 23,407,284원이고, 2018. 1. 1.부터 그 이후의 차임은 월 1,198,600원이다. 따라서 피고 H는 원고에게, (19) 부동산과 관련하여 피고 I과 합동하여 35,024,595원과 그 지연손해금 및 2018. 1. 1.부터 피고 H가 (19) 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,793,480원의 비율에 의한 돈을, (25), (27) 각 부동산과 관련하여 피고 K, J과 합동하여 23,407,284원과 그 지연손해금 및 2018. 1. 1.부터 피고 H가 (25), (27) 각 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,198,600원의 비율에 의한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

2) 피고 H의 주장에 관한 판단 을사 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 피고 H가 AZ로부터 AQ 건물에

관하여 사용승낙을 받은 사실이 인정되기는 한다. 그러나 피고 H가 사용승낙을 받은 건물이 Y 토지 지상에 있는 (19), (25), (27) 건물이라는 점에 관하여 위 증거만으로 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고 H가 이 사건 토지의 소유자로부터 토지의 사용에 관하여 승낙을 받았다는 점에 관하여는 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 H의 주장은 이유 없다.

마. 피고 K에 대한 판단

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

바. 피고 L에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 가) 이 사건 토지의 소유권자

공유재산법 제5조 제1항, 제2항에 의하면, 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분되고, 그 중 행정재산은 ① 공용재산(지방자치단체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산), ② 공공용재산(지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산), ③ 기업용재산(지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산), ④ 보존용재산(법령·조례·규칙에 따라 또는 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산)을 말하는데, 같은 법 제19조 제1항 본문에 의하면, 이러한 행정재산은 현물출자의 목적으로 하지 못한다. 한편, 공유재산법 제11조 제1호, 시행령 제8조 제1호에 의하면, 지방자치단체의 장은 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 되는 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에 공유재산심의회의 심의를 거쳐 그 재산의 일부 또는 전부에 대하여 용도를 폐지할 수 있고, 공유재산법 제28조 제1항에 의하면, 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다. 살피건대, 갑 제6, 7, 8호증, 을카 제28호증의 각 기재에 의하면, 서울시가 2006. 5. 4. 이 사건 토지와 관련하여 도시계획시설(주차장)에 대한 폐지결정을 공고한 사실, 서울시 도시계획상임기획단은 이 사건 토지의 도시계획과 관련하여 환승주차장의 수요 부족으로 인해 주차장 해제가 가능할 것이라고 판단한 사실, 서울시는 2015. 10.경 원고에게 현물출자를 원인으로

이 사건 토지에 관한 소유권을 이전하는 것과 관련하여 공유재산심의를 거친 사실, 서울시는 복합환승센터 등을 건립하여 대중교통 여건을 개선하고자 용도지역 변경결정을 했고, 원고에게 출자조건으로 환승기능 신설 및 주차면수 확대 등 주차환경 개선을 위해 현재 208면의 주차장 시설을 270면으로 늘리고, 복합환승센터를 신설하며, 환승센터 공사 중 운영할 수 있는 대체주차장(200면 이상)을 마련하라고 지시한 사실이 인정된다. 이에 비추어 보면 서울시는 지방재정법 및 공유재산법에 따라 행정재산 폐지결정을 한 뒤 원고에게 이 사건 토지를 현물출자했고, 복합환승센터의 설립으로 대중교통 여건을 개선하고자 하는 목적이 이 사건 토지의 기존 이용 목적과 다른 것으로 보이지 않는다.

따라서 원고가 서울시로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받은 것에 강행법규인 공유재산법과 주차장법을 위반했다는 피고 L의 주장은 이유 없고, 원고는 이 사건 토지의 적법한 소유권자이다(피고 L은 서울시의 행정재산 폐지결정이 재량권을 일탈하였거나 남용한 것이라고 주장하나, 위 인정사실에 비추어 볼 때 서울시의 행정재산 폐지결정이 재량권을 일탈·남용한 것이라고 볼 수 없고, 피고 L이 제출한 증거만으로는 폐지결정이 위법하다는 점을 인정하기 부족하다).

나) 청구원인에 관한 판단

원고가 이 사건 토지의 소유자임은 앞서 살펴본 바와 같고, 피고 L이 (15), (17), (28), (29), (30), (31) 각 부동산을 소유하여 해당 부분 토지를 점유하고 있다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없거나¹⁾ 감정인 AR의 측량감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다. 따라서 피고 L은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 (15), (17), (28), (29), (30), (31) 각 부동산을 철거하고, 위 각 부동산이 점유하는 토지를 인도하며, 이 사건 토지 중 각 부동산이 점유하는 부분에 관하여 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다[한편, 원고는 피고 L이 (9), (14) 각 부동산을 소유하여 이 부분 토지를 점유하고 있음을 전제로 (9), (14) 각 부동산의 철거 및 해당 부분 토지의 인도 등을 함께 청구하고 있다. 그러나 3. 가. 2) 판단 부분에서 살펴 본 바와 같이 (9), (14) 각 부동산은 서울시의 소유인 것으로 보이고, 감정인 AR의 측량감정결과에 의하면, (9), (14) 각 부동산은 피고 A가 점유하고 있는 사실이 인정되므로, 이 부분 원고의 청구는 이유 없다].

나아가 피고 L이 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의

점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이고, 감정인 AU의 임료감정결과에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 4. 1.부터 2017. 12. 31.까지 (15), (17), (28), (29), (30), (31) 각 부동산이 점유하는 토지의 차임은 65,671,452원이고, 2018. 1. 1.부터 그 이후의 차임은 월 3,179,280원이다. 따라서 피고 L은 원고에게 65,671,452원과 그 지연손해금 및 2018. 1. 1.부터 피고 L이 위 각 부동산이 점유하는 토지의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,179,280원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 L의 주장에 관한 판단 가) 건설채권단의 공사대금채권 등에 기초한 유치권 존부에 관한 판단 (1) 살피건대, 갑 제9호증, 을카 제10, 18, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① AN과 사이의 2001. 6. 15.자 X역 주차장 이용약정서, 서울시의 2006. 3. 28.자 변상금 사전 통지서, 2006. 4. 21.자 공유재산 변상금 부과 고지서, 2010. 11. 15.자 X 공영주차장 민원사항 회신, 2012. 1. 17.자 '서울시민과의 대화' 참석에 관한 민원회신, 서울시설공단과 사이의 2012. 3. 19.자 합의서, 2013. 3. 27.자 건설채권단과 분양채권단의 합의서 등 건설채권단을 상대방으로 한 문서가 다수 존재하는 점, ② 이 법원의 서울시장에 대한 2019. 1. 8.자 사실조회결과에 의하면, 서울특별시의회 2018. 3. 8.자 X역 복합환승센터 건설사업 중단에 따른 민원사항 보고서에는 분양채권단과 별도로 건설채권단이 기재되어 있으며, 위 채권단이 2012년과 2015년에 서울시를 상대로 보상을 요구한 것으로 기재되어 있는 점, ③ 원고는 2017. 4.경 건설채권단의 요구사항과 관련하여 회의를 가진 점 등을 종합하면, 건설채권단의 구성원과 건설채권단의 권리가 정확히 특정되지는 않지만 피고 L이 주장하는 건설채권단의 존재 자체가 인정되기는 한다.

(2) 그러나 갑 제2호증의 기재, 증인 BA의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 피고 L이 제출한 증거만으로는 건설채권단이 AA의 서울시에 대한 채권을 양수했고, 그에 기초하여 유치권을 행사하고 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 건물의 신축공사를 도급받은 수급인이 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 없는 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우에 위 정착물은 토지의 부합물에 불과하여 이러한 정착물에

대하여 유치권을 행사할 수 없는 것이고, 또한 공사중단 시까지 발생한 공사금 채권은 토지에 관하여 생긴 것이 아니므로 위 공사금 채권에 기하여 토지에 대하여 유치권을 행사할 수도 없는 것이다(대법원 2008. 5. 30.자 2007마98 결정 등 참조). 따라서 AA이 서울시에 대하여 공사중단 시까지 발생한 공사대금채권을 가지고 있다 하더라도 이는 이 사건 토지에 관하여 생긴 것이 아니므로 위 토지에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.

② AA이 2003. 4.경 건설채권단에게 서울시에 대한 채권을 양도하였다는 사실과 채권양도통지를 하였다는 사실 및 건설채권단이 AA에 대해 공사대금채권 등 일정한 채권을 가지고 있다는 사실을 인정할 만한 객관적인 증거가 없으며, 각 채권의 구체적인 발생근거와 그 액수를 알 수 있는 객관적인 자료가 전혀 없다. 더구나 피고 L이 주장하는 포장마차 퇴거 비용과 분양대행계약에 따른 채권이 인정되더라도 해당 채권은 이 사건 토지에 관하여 발생한 채권도 아니다.

③ 서울시의 도시계획사업 시행변경인가 인가조건 제5항에는 '예정된 공정계획을 정당한 사유 없이 6개월 이상 지체하는 경우에는 인가를 취소할 수 있으며, 그 동안 설치된 공작물 또는 물건은 무상으로 서울시의 소유로 한다.'라고 기재되어 있어, AA은 이 사건 사업을 중단할 경우 설치한 공작물 등에 관한 권리를 포기하기로 한 것으로 보인다.

④ AA이 서울시장을 상대로 제기한 도시계획사업시행자 변경지정 승인 요청 거부처분 취소소송(서울행정법원 99구19618호, 서울고등법원 2000누8419호, 대법원 2002두3638호, 이하 '관련 행정사건'이라 한다)에 의하면, AA은 상수도관 보강공사만을 시공하다가 위 공사를 완료하지 못한 채 별다른 공사진척을 보이지 못한 상태에서 1998. 9. 2. 부도에 이르렀고 사업의 공정율은 3 ~ 4%에 지나지 않았으며, AA이 공사를 진행한 것은 1 ~ 2개월 정도에 불과했다.

⑤ AA의 공사로 인해 이 사건 토지의 가치가 상승하였음을 인정할 만한 객관적인 증거가 없고, AA이 서울시에 대하여 공사대금채권 또는 유익비상환청구권 및 부당이득반환청구권을 취득하였다고 하더라도, 해당 채권은 서울시의 사업시행자 지정처분에서 정한 사업 기간이 만료된 1999. 9. 30.로부터 10년이 지나 소멸시효가 완성되었다(이에 대해 피고 L은, 원고의 소멸시효항변이 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용으로서 허용될 수 없다고 주장한다. 그러나 원고가 시효완성 전에 피고 L의 권리행사나 시효중단을 불가능 또는 현저히 곤란하게 하였거나, 그러한 조치가

불필요하다고 믿게 하는 행동을 하였다거나 또는 일단 시효완성 후 원고가 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보여 피고 L으로 하여금 그와 같이 신뢰하게 하였다는 등의 사정이 보이지 않으므로, 원고의 소멸시효 완성의 항변이 신의성실의 원칙에 위배되는 권리남용이라고 볼 수 없다).

나) 토지 사용 권한에 관한 판단

살피건대, 피고 A가 AN 및 서울시설공단과 사이에 X역 주차장 이용에 관하여 가설사무실 및 주차장을 무상으로 사용하는 합의를 한 사실과 당시 피고 A에게 채권단을 대표할 권한이 있었다는 사실은 앞서 살펴본 바와 같다. 그러나 피고 A가 피고 L이 점유하는 부분에 대해서까지 위임을 받아 합의를 하였는지에 관하여는 이를 인정할 증거가 없고(피고 L은 피고 A가 채권단의 권한을 위임받은 경위에 관하여 앞서 인정한 사실 및 증거와는 다른 주장을 한다), 오히려 앞선 인정사실에 의하면, 2001. 6. 15. AN과 사이에 작성된 약정서에는 '가설사무실 1동'만이 기재되어 있고, 피고 L은 2006. 6.경 컨테이너를 설치하였으므로, 피고 L은 자신이 점유하는 토지에 관하여 서울시 내지 서울시로부터 X역 주차장 관리·운용을 위탁받은 기관으로부터 사용승낙을 받은 사실이 없다. 따라서 피고 L의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 신의칙 위반에 관한 판단

살피건대, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 관련 행정사건에서 법원은, 서울시장이 AA의 도시계획사업시행자 변경지정 승인 요청을 거부한 것은 적법하며 그 과정에 재량권을 일탈·남용하였다고 볼 수 없다고 판결한 사실이 인정되고, 피고 L이 제출한 증거만으로는 서울시가 이 사건 사업과 관련한 피해 변제를 약속했다고 보기 부족하다. 따라서 서울시장의 위 거부처분이 위법함을 전제로 한 피고 L의 이 부분 주장은 이유 없다.

사. 소결

따라서 원고에게, ① 피고 C은 (6) 부동산을 철거하고 해당 부분 토지를 인도하며, 14,090,637원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(이하 '특례규정'이라 한다) 부칙(대통령령 제29768호, 2019. 5. 21.) 제2조 제1항, 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한

특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금(지연손해금의 이율 부분은 아래 기재하는 피고들도 모두 동일하다)을, 2018. 1. 1.부터 (6) 부동산이 점유하는 부분 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 점유 부분에 해당하는 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 723,850원의 비율에 의한 돈을 지급하고, ② 피고 L은 (15), (17), (28), (29), (30), (31) 각 부동산을 철거하고 해당 부분 토지를 인도하며, 65,671,452원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 2018. 1. 1.부터 (15), (17), (28), (29), (30), (31) 각 부동산이 점유하는 부분 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 점유 부분에 해당하는 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,179,280원의 비율에 의한 돈을 지급하고, ③ 피고 I, H는, (19) 부동산을 철거하고 해당 부분 토지를 인도하며, 35,024,595원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 2018. 1. 1.부터 (19) 부동산이 점유하는 부분 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 점유 부분에 해당하는 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,793,480원의 비율에 의한 돈을 합동하여 지급하고, ④ 피고 G는 (20), (21), (23) 각 부동산을 철거하고 해당 부분 토지를 인도하며, 72,262,989원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 2018. 1. 1.부터 (20), (21), (23) 각 부동산이 점유하는 부분 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 점유 부분에 해당하는 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 3,700,320원의 비율에 의한 돈을 합동하여 지급하고, ⑤ 피고 H, K, J은, (25), (27) 각 부동산을 철거하고 해당 부분 토지를 인도하며, 23,407,284원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 2018. 1. 1.부터 (25), (27) 부동산이 점유하는 부분 토지의 인도 완료일 또는 원고의 위 점유 부분에 해당하는 토지 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 1,198,600원의 비율에 의한 돈을 합동하여 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C, G, H, I, J, K, L에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 A, B, D, E, M, N, O, P, Q, R, S에 대한 청구 및 피고 C, G, H, I, J, K, L에 대한 나머지 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정도영

판사신동주

판사이효은

별지

1) 피고 L은 2019. 1. 8.자 준비서면에서 2006. 6.경 현재 점유하는 컨테이너를 설치했다고 스스로 인정하고 있다.