

대전지방법원 홍성지원 2014. 8. 13 선고 2013가단5695 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대전지방법원 2015. 4. 17 선고 2014나104863 판결

대전지방법원 홍성지원 2014. 8. 13 선고 2013가단5695 판결

전문

원고주식회사 제이완컨설팅

피고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

변론종결 2014. 6. 11.

판결 선고 2014. 8. 13.

주문

1. 원고에게,

가. 피고 A은,

(1) 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 기재 토지를 인도하며,

(2) 2013. 6. 21.부터 별지 목록 기재 토지 인도시까지 월 449,600원의 비율에 의한 금원을

지급하고,

나. 피고 B, C, D, E은 별지 목록 기재 건물에서 퇴거하라.

2. 원고의 피고 A에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가, 나머지는 피고 A이 부담하고,
원고와 피고 B, C, D, E 사이에 생긴 부분은 피고 B, C, D, E이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. (1)항 및 나.항, 피고 A은 원고에게 2012. 10. 11.부터 별지 목록 기재 토지
인도시까지 월 449,600원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 10. 11. 대전지방법원 홍성지원 F 부동산임의경매 절차에서 별지 목록 기재
토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 낙찰받아 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 A은 2003. 3. 27. 대전지방법원 홍성지원 G 부동산임의경매절차에서 이 사건 토지 지상의
별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 낙찰받아 2003. 4. 17. 소유권이전등기를
마쳤고, 나머지 피고들은 이 사건 건물을 임차하여 현재 이를 점유하고 있다.

다. 원고는 대전지방법원 홍성지원 2012가단10669호로 피고 A에게 이 사건 건물의 철거 및 토지의
인도, 차임 상당의 부당이득반환을, 나머지 피고들에게 이 사건 건물에서의 퇴거를 구하는 소송을
제기하였는데, 위 소송에서 2013. 5. 23. 원고와 피고들 사이에 아래와 같은 내용의 조정(이하 '이

사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

1. 원고와 피고 A은 이 조정일자로 원고가 피고 △에게 충남 홍성군 대 329㎡를 매매대금 1억 1,000만 원에 매도하되, 계약금 2,200만 원은 2013. 6. 5.까지, 중도금 중 2,000만 원은 2013. 6. 30.까지, 3,000만 원은 2013. 7. 31.까지, 잔금 3,800만 원은 2013. 8. 31.까지 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였음을 확인한다.
2. 피고 A은 원고에게 제1항의 매매계약에 따라 매매대금을 지급하고, 원고는 피고 A으로부터 위 매매대금을 모두 지급받음과 동시에 피고 A에게 제1항 기재 토지에 설정된 가압류 및 근저당권설정등기 등 일체의 제한물권을 말소하여 소유권이전등기절차를 이행한다.
3. 원고는 피고 B, C, D, E에 대한 이 사건 소를 취하하고, 위 피고들은 위 소취하에 동의한다.
4. 소송비용 및 조정비용은 각자 부담한다.

라. 그러나 피고 A은 현재까지 이 사건 조정에 기한 매매대금을 전혀 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제3호증, 제5호증, 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

(1) 당사자들의 주장 원고는, 피고 A이 이 사건 조정에 기한 매매대금지급 의무를 이행하지 않고 있는바, 이 사건 조정에서 확인된 원고와 피고 A 사이의 매매계약을 해제하고, 소유권에 기한 방해배제로서 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구한다고 주장한다.

이에 대하여 피고 A은, 이 사건 조정으로 피고 A이 원고로부터 이 사건 토지를 매수하는 것으로 권리의무관계가 정리되었고, 조정상 이행의무를 이행하지 않는다 하여 그 조정조항의 해제를 주장할 수는 없는 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 이 사건 조정에 반하는 것으로 허용될 수 없다고 주장한다.

(2) 판단 살피건대, 조정의 효력은 계쟁 소송물에 대하여 당사자 사이에 합의된 사항에 미치는 것인데, 이 사건 조정의 내용은 원고와 피고 A 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약이 체결되었음을 확인하고 그 매매계약에 따른 원고와 피고 A의 의무이행을 내용으로 하고 있으며, 별도로 원고의 피고 A에 대한 나머지 청구를 포기한다는 문구도 없는바, 이와 같은 사정에 비추어 보면 원고와 피고

A이 이 사건 조정에서 합의한 바는 이 사건 조정에서 언급된 계약의 내용대로 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하여 이를 이행하되, 매매계약에 따른 의무가 이행되지 않을 경우에는 철거 및 인도 소송을 재개할 수 있음을 유보한 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 조정조항을 해제하는 등 조정조항 자체의 효력을 부인하는 주장은 받아들일 수 없겠으나, 이 사건 조정에서 확인된 매매계약이 이행되지 않음을 이유로 그 매매계약을 해제하고 이와 같이 조정 이후에 발생한 사정변경을 이유로 하여 새로이 소유권에 기한 방해배제로서 건물의 철거 및 인도를 구할 수는 있다고 할 것이다. 그런데 피고 A이 이 사건 조정에서 확인된 매매계약상의 매매대금 지급의무를 이행하지 아니하였음은 위에서 본 바와 같고, 원고가 위 매매계약을 더 이상 유지할 의사가 없음을 이 사건 소장에서 명확히 하였는바, 적어도 이 사건 소장 부분이 피고 A에게 송달된 2013. 6. 21.에는 위 매매계약이 해제되었다고 볼 것이고, 달리 피고 A이 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다고 볼 수도 없으므로, 피고 A은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나아가 피고 A은 이 사건 건물을 소유함으로써 법률상 원인 없이 이 사건 토지를 점유하여 차임 상당액을 이득하고 원고에게 동액 상당의 손해를 주었다고 할 것이며, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 2013. 3. 27. 현재 이 사건 토지의 월 차임은 449,600원인 사실이 인정되고, 특별한 사정이 없는 한 그 때로부터 이 사건 변론 종결일 이후로도 차임이 동일할 것으로 추정되는바, 피고 A은 원고에게 2013. 6. 21.부터 이 사건 토지 인도시까지 월 449,600원의 비율에 의한 부당이득을 반환할 의무가 있다(원고는 이 사건 토지 소유권 취득일인 2012. 10. 11.부터의 부당이득 반환을 구하나, 원고가 이 사건 조정에 응함으로서 적어도 이 사건 조정에서 확인된 매매계약이 해제될 때까지 피고 A의 이 사건 토지 사용을 용인한 것으로 봄이 상당하므로, 2013. 6. 21.부터의 부당이득만 인정하기로 한다).

나. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 건물이 철거될 운명에 놓인 이상 이 사건 건물의 세입자인 피고 B, C, D, E은 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 A에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는

이유 없어 이를 기각하며, 피고 B, C, D, E에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사안민영

별지