

인천지방법원 2015. 8. 28 선고 2014가합56313 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원고1. A 주식회사

2. B

피고C

변론 종결2015. 7. 24.

판결 선고2015. 8. 28.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고 A 주식회사(이하 '원고 A'이라 한다)의 청구취지

피고는, 원고 A에게 별지 제2 목록 기재 각 건물을 철거하고, 별지 제1 목록 기재 각 토지를 인도하며, 280,447,685원 및 이에 대하여 2015. 6. 1.부터 이 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 6. 1.부터 별지 제1 목록 기재 각 토지에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고 A의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 11,236,136원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고 B의 청구취지

피고는, 원고 B에게 별지 제4 목록 기재 각 건물을 철거하고, 별지 제3 목록 기재 각 토지를 인도하며, 64,132,460원 및 이에 대하여 2015. 6. 1.부터 이 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 6. 1.부터 별지 제3 목록 기재 각 토지에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고 B의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 2,663,669원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 2009. 11. 30. 피고와 사이에 원고 A 소유인 별지 제1, 3 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 지상에 피고가 별지 제2, 4 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 신축하고, 추후 위 토지와 건물이 수용될 경우 토지에 대한 보상금은 피고가, 건물에 대한 보상금은 원고 A이 각 수령하기로 하는 내용의 사업약정(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조

원고 A은 피고에게 인천 중구 D 일원 번지에 건축을 승낙하고, 피고는 위 대지 위에 건축(건물 10평, 데크 약 14평)을 시공하기로 한다

제2조

피고는 피고의 자금으로 건물을 시공하고, 그 대금은 용유 무의 개발에 따른 건물 및 데크 보상금(전액)으로 수령한다.

제3조

보상계획예상일(1년) 이전에는 피고의 건축물에 대한 수익 발생분은 피고의 수입으로 한다(단, 보상 기일이 연기 되었을 경우에는 상호협의를하여 기간을 연장한다).

제5조

피고는 건물 신축 및 데크공사를 책임진다.

제6조

이주비가 지급되는 경우에는 피고가 수령한다.

나. 피고는 약 1,000,000,000원의 비용을 지출하여 이 사건 각 건물을 완공하였고, 2010. 11.

16.경 사용승인을 받았다. 원고 A은 2010. 12. 13.과 같은 달 22. 이 사건 각 건물에 관하여 자신 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고 A의 대표이사 E의 배우자인 원고 B은 2012. 12. 3. 원고 A로부터 별지 제3 목록 기재 각 토지를 매수하였고, 2012. 12. 31. 소유권이전등기를 마쳤다. 원고들은 이 사건 계약 체결 이후 피고에게 이 사건 각 토지에 대한 차임을 청구한 적이 없었다.

라. 이 사건 각 건물이 완공되었음에도 수용 및 개발이 이루어지지 않자, 피고는 원고 A에게 이 사건 각 건물의 소유권이 피고에게 있음을 확인해 줄 것을 요청하였다. 원고 A과 피고는 2013. 2. 23. 이 사건 각 건물의 소유권이 피고에게 있음을 확인하고, 이 사건 각 건물은 피고가 철거해갈 수 있다는 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다. 이 사건 합의의 주요 내용은 아래와 같다.

F(G외 19개동) 1박2일 펜션 건물 소유권 확인서(건물 철거 동의서)

이 사건 각 토지와 건물에 대한 수용이 될 여지가 없어 더 이상 희망이 없는 것으로 판단하여 이 사건 각 건물에 대한 보상이 나오든 안나오든 상관없이 언제라도 건물주인 피고가 철거해감에 원고 A이 동의서에 서명날인하며, 이 사건 각 건물은 원고 A과 협의 후 피고가 완전히 철거해가기로 한다(2013년 5월까지 기한임).

만일 이 사건 각 건물에 대하여 원고 A이 매입할 의사가 있다면 쌍방의 협의하에 피고가 원고 A에게 매매를 하여 건물분에 대한 권리를 양도한다. 단, 쌍방에 매매계약이 없을시에는 피고가 소유자임을 분명히 해두는 바이다.

마. 원고 A은 2011. 4. 22.경 신포중앙새마을금고로부터 대출을 받으며 피고의 허락도 없이 이 사건 각 건물 중 일부에 신포중앙새마을금고 명의의 근저당권설정등기를 경료해 주었다. 이에 피고는 원고 A의 대표이사 E를 사기죄 및 업무상배임죄로 고소하였고, 검사는 E를 횡령죄로 기소하였다.

인천지방법원은 2014. 5. 29. 2013고단7795호 사건에서 E에게 징역 6월 및 집행유예 1년의 형을

선고하였고, E는 항소하였으나 서울고등법원은 2015. 1. 22. 2014노1877호 사건에서 E의 항소를 기각하는 판결을 선고하였다. E가 상고하여 위 사건은 현재 대법원에 계속 중이다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 각 토지의 소유권은 원고들에게 있고, 그 지상에 위치한 이 사건 각 건물의 소유권은 피고에게 있다. 피고는 2013. 5.까지 이 사건 각 건물을 철거하기로 약정하였으므로, 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 2013. 5. 31.부터 이 사건 각 토지에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고들의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 이 사건 각 토지에 대한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 이 사건 각 토지의 소유권 별지 제1 목록 기재 각 토지의 소유권이 원고 A에, 별지 제3 목록 기재 각 토지의 소유권이 원고 B에게 있는 사실은 앞에서 인정한 바와 같다.

2) 이 사건 각 건물의 소유권 살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래의 각 사실을 인정할 수 있다.

(1) 이 사건 계약서에는 '원고 A은 피고에게 이 사건 각 토지 위에 이 사건 각 건물을 건축하는 것을 승낙한다', '피고는 자신의 자금으로 이 사건 각 건물을 시공하고, 그 대금은 용유 무의 개발에 따른 건물 및 데크 보상금(전액)으로 수령한다' '보상계획예상일 이전에는 피고의 건축물에 대한 수익 발생분은 피고의 수입으로 한다'는 등 이 사건 각 건물에 대한 수용보상금이 피고에게 귀속된다는 공동사업약정에 관한 내용만이 기재되어 있을 뿐, 피고가 원고에게 이 사건 각 건물 신축공사를 도급한다는 내용이나 일반적인 공사도급계약에서 필수적으로 약정하는 지체상금, 하자보수보증금 등에 관한 내용은 전혀 기재되어 있지 않다.

(2) 이 사건 합의서에는 이 사건 각 건물의 소유권이 피고에게 있다는 내용이 명백하게 기재되어 있다.

(3) 피고는 위 1. 마.항 기재 형사사건과 관련하여 인천중부경찰서에서 참고인조사를 받으며 '이 사건

각 건물의 소유자는 피고이나, 이 사건 계약상의 사업 진행을 위해 E 명의의 소유권보존등기에 동의를 하였다'는 진술을 하였다.

(4) 피고는 위 형사사건과 관련하여 '원고 A과 피고는 이 사건 각 토지와 건물이 수용시 원고 A은 토지에 관련된 보상을, 피고는 펜션 영업을 하면서 증대된 보상금을 분배하여 지급받기로 하였으며, 이 사건 각 건물 및 영업보상비, 시설물은 피고가 갖는 것으로 각 정하여 이 사건 계약을 체결하였다'는 내용의 진술서를 작성하여 수사기관에 제출하였다.

(5) 원고의 대표이사 E는 피고 소유인 이 사건 각 건물에 피고의 허락도 없이 신포중앙새마을금고 명의의 근저당권설정등기를 경료해 주었다는 이유로 위 1. 마.항 기재와 같이 횡령죄로 기소되어 유죄판결을 선고받았다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약은 공사도급계약이 아닌, 피고가 이 사건 각 토지 지상에 건물을 신축하여 건물에 대한 보상금은 피고가, 토지에 대한 보상금은 원고 A이 각 수령하기로 하는 내용의 공동사업약정이라고 봄이 상당하고, 이에 따라 완공된 이 사건 각 건물의 소유권은 피고에게 있음에도 그 소유권보존등기만을 원고 A에 명의신탁하였다고 봄이 상당하다.

3) 소결론 따라서 이 사건 각 토지의 소유권이 원고들에게, 이 사건 각 건물의 소유권이 피고에게 있으므로, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고들에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 이 사건 각 토지 차임에 상당하는 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 계약에 의한 피고의 토지 점유권 등 인정 여부

살피건대, ① 피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 각 건물의 신축을 위해 거액의 공사비를 부담했어야 하는 반면, 원고 A은 자기 소유의 이 사건 각 토지를 제공할 뿐 별다른 비용을 부담하지 않았으므로, 이 사건 각 토지와 건물에 대한 수용이 연기되거나 무산될 경우 피고가 지출한 공사비 상당의 손해를 보전해 줄 필요가 있었던 사실, ② 원고 A은 이 사건 계약 체결일인 2009. 11. 30.부터 이 사건 소 제기일인 2014. 7. 30.까지 약 5년의 기간 동안 피고에게 이 사건 각 토지에 대한 차임을 청구한 적이 없었던 사실, ③ 원고 B 역시 원고 A로부터 별지 제3 목록 기재 각 토지의 소유권을 취득한 2012. 12. 31.부터 이 사건 소 제기일인 2014. 7. 30.까지 약 2년의 기간 동안 피고에게 위 각 토지에 대한 차임을 청구한 적이 없었던 사실은 앞에서 각 인정한 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 원고 A은 피고와 사이에 이 사건 계약을 체결하며, 피고가 자신의 비용으로 이 사건 각 건물을 신축하는 대신 이 사건 각 토지와 건물의 수용일까지 피고에게 이 사건 각 토지를 무상으로 점유할 수 있는 권원을 부여하였다고 봄이 상당하고, 원고 B 역시 이 사건 계약을 승인하여 피고에게 별지 제3 목록 기재 각 토지를 무상으로 점유할 수 있는 권원을 부여하였다고 봄이 상당하다.

다. 피고의 토지 점유권 포기 여부

이에 대하여 원고들은, 피고는 이 사건 합의를 체결하며 2013. 5.까지 이 사건 각 건물을 철거하기로 하여 이 사건 각 토지에 대한 점유권을 포기하였으므로, 2013. 5. 31. 이후에는 원고들에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도하며, 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 합의서에 '이 사건 각 토지에 설치되어 있는 이 사건 각 건물은 원고 A과 협의 후 피고가 완전히 철거해가기로 하겠습니다(2013. 5.까지 기한임)'이라는 문구가 기재되어 있는 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 갑 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 합의서의 제목 부분에는 '이 사건 각 건물 소유권 확인서, 건물철거 동의서'라는 문구가 기재되어 있으며, 본문에는 '건물주인 피고가 철거해감에 원고 A이 동의하며'라는 문구가 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 반대사실에 더하여, 이 사건 각 건물의 완공을 위해 약 1,000,000,000원의 공사비용을 투입하였음에도 별다른 이익을 취득하지 못한 피고가 자신에게 불리한 건물철거의무를 스스로에게 부과할만한 아무런 이유가 없는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 합의서의 '이 사건 각 토지에 설치되어 있는 이 사건 각 건물은 E와 협의 후 피고가 완전히 철거해가기로 하겠습니다(2013. 5.까지 기한임)'라는 문구는 피고가 이 사건 각 건물을 철거해 갈 수 있는 권리를 가지고 있다는 내용으로 봄이 상당하고, 피고가 위 기한까지 위 건물을 철거할 의무를 부담한다거나, 이 사건 각 토지의 무상 점유권을 포기하는 내용으로 볼 수는 없다.

따라서 피고가 2013. 5.까지 이 사건 각 건물을 철거하기로 하여 이 사건 각 토지에 대한 점유권을 포기하였다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

그러므로 피고는 이 사건 계약에 따라 원고들에게 차임을 지급하지 않고 이 사건 각 토지를 점유할 수 있는 권한을 가지고 있으므로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 위 청구원인 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김동진

판사김미호

판사이슬기

별지