

인천지방법원 2016. 11. 9 선고 2015나58945 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 김○원

피고, 항소인 전○옥

소송대리인 법무법인 정곡 담당변호사 임○준, 김민섭

제1심판결 인천지방법원 2015. 10. 14. 선고 2015가단219442 판결

변론종결 2016. 10. 19.

판결선고 2016. 11. 9.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 인천 ○○군 ○○면 ○○리 569 임야 1,002.3㎡ 중 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 94.7㎡ 지상 건물을 철거하고, 위

임야 중 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 389.5㎡를 인도하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임야의 소유자인 원고에게 이 사건 현존 건물을 철거하고 그 부지인 이 사건 (가) 부분 389.5㎡를 인도할 의무가 있다.

나. 항변에 대한 판단

(1) 피고 주장의 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유 해당 부분(제2의

나. 1)항} 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

(2) 취득시효 주장에 대한 판단

피고의 이 부분 주장은, 망인 내지 김♂남이 이 사건 1■7-1 건물의 소유를 통해 이 사건 임야 중 (가) 부분 389.5㎡를 1951. 1. 1.경부터 1971. 1. 1.경까지 20년간 점유하였음을 전제로 하고 있다. 을 제2호증의 1, 2(항공사진)의 각 영상에 의하면, 1986. 5.경 이 사건 현존 건물이 위치하고 있는 자리에 이 사건 현존 건물보다 규모가 작은 건물이 존재하였던 사실은 인정된다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 1986. 5.경 존재하였던 건물이 이 사건 1■7-1 건물이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로(설령 그와 같은 사정이 인정된다고 하더라도, 이 사건 1■7-1 건물은 이 사건 현존 건물보다 규모가 작아 피고가 이 사건 현존 건물의 부지전체에 대해서 시효취득을 할 수는 없다), 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 매매합의 주장에 대한 판단

(가) 인정사실

① 피고는 인천지방법원 2013가단71318호로 원고를 상대로 이 사건 임야 중 이 사건 현존 건물의 부지를 시효취득하였다고 주장하며 그 부분의 소유권이전등기를 구하는 소를 제기하였다.

② 위 사건에서 원고는 변호사 최♂규를 소송대리인으로 선임하였는데, 변호사 최♂규가 제출한 소송위임장에 기재된 수권사항에는 ‘모든 소송행위, 화해’ 등이 포함되어 있다.

③ 위 사건은 인천지방법원 2014머18374호로 조정에 회부되었다. 위 조정사건의 제2차 조정기일(2014. 11. 20.)에는 피고 및 피고의 소송대리인 변호사 박▽수, 원고의 소송대리인 변호사 최♂규가 각 출석하였고, 변호사 박▽수와 변호사 최♂규는 아래와 같은 내용의 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라고 한다)에 각 서명날인을 하였다.

이 합의서에 서명 또는 날인한 이 사건 당사자들은 이 사건에 관하여 아래와 같은 내용으로 합의하였으므로, 그 합의내용대로 이행할 것임을 약속하며, 그 합의 내용에 따른 ‘조정에 갈음하는

결정'에 대하여 이의하지 않을 것임을 약속합니다.

합의일 2014. 11. 20.

1. 피고와 원고는 원고가 피고의 이 사건 현존 건물을 매수하되 본안 재판부의 감정절차에 의하여 선정된 감정인의 감정평가액으로 매수하기로 합의한다.

2. 다만 감정비용은 피고와 원고가 절반씩 부담한다.

3. 소송비용 및 조정비용은 각자 부담한다.

④ 이 사건 합의서의 작성에 따라 이 사건 현존 건물에 대한 시가 감정을 진행하기 위해서 위 조정기일은 조정불성립으로 처리되었고, 변호사 박▽수와 변호사 최♣규가 각 서명날인한 이 사건 합의서는 조정전담판사에게 제출되었으며, 이 사건은 본안재판부로 복귀하였다. 쌍방은 위 사건 본안재판부에 각 이 사건 현존 건물에 대한 시가감정신청을 하였고, 위 시가감정에 대한 예상감정료 805,200원의 절반인 402,600원을 보관금으로 각 납부하였다.

⑤ 감정인 이■재는 이 사건 현존 건물의 시가를 71,916,400원으로 감정하였다.

[인정근거] 을 제3호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

(나) 위 사건에서 쌍방의 소송대리인이 이 사건 합의서에 각 서명날인한 이상 원고와 피고 사이에는, 위 사건을 조정으로 해결하기 위해 각자의 견해를 피력하는 과정에서 잠정적으로 의견을 모은 정도를 넘어, 이 사건 합의서의 내용과 같은 약정이 성립하였다고 봄이 상당하다.

(다) 원고와 피고 사이에는 원고가 피고로부터 이 사건 현존 건물을 감정인의 감정평가액에 매수하기로 하는 약정이 성립하였으므로, 원고는 피고에게 매매대금 71,916,400원을 지급할 의무가 있고, 피고는 원고에게 이 사건 현존 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 현존 건물을 인도할 의무가 있으며, 원고와 피고의 위 각 의무는 동시이행관계에 있다.

(라) 한편 이 사건 임야의 소유자인 원고와 그 지상 건물의 소유자인 피고는 이 사건 현존 건물의

처분에 관하여 별도의 약정을 체결함으로써 이 사건 임야와 그 지상 건물을 둘러싼 법률관계를 그 약정에서 정하는 바에 따라 처리하기로 한 것이므로, 위 약정의 효력이 존속하는 동안에는 이 사건 현존 건물을 매수할 의무를 부담하는 원고가 피고를 상대로 이 사건 임야의 소유권에 기하여 소유물반환청구나 방해배제청구를 할 수 없다고 보아야 한다. 설령 그렇지 않다고 하더라도 피고는 이 사건 현존 건물에 관한 동시이행항변권에 기하여 이 사건 현존 건물을 점유할 권리가 있으므로 원고는 동시이행항변권을 가진 피고를 상대로 이 사건 현존 건물의 철거를 구할 수 없다. 또한 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는바, 건물의 매수인과 그 부지의 소유자가 동일인인 이 사건에서 피고는 이 사건 현존 건물에 대한 동시이행항변권을 행사하기 위하여 그 부지를 점유할 권리가 있다고 보아야 하므로, 피고는 이에 기하여 이 사건 현존 건물 부지의 반환을 거부할 수 있다.

(마) 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 금덕희 판사 장우영 판사 전경욱

[별지]

감정도 생략