

수원지방법원 성남지원 2014. 7. 22 선고 2013가합9600 판결 [건물철거및 토지인도]

재판경과

수원지방법원 성남지원 2017. 4. 22 선고 2013가합9600 판결

대법원 2015. 7. 9 선고 2015다208719 판결

서울고등법원 2015. 1. 16 선고 2014나2031323 판결

전문

원고 1. A

2. B

피고 주식회사 C

변론종결 2014. 7. 1.

판결선고 2014. 7. 22.

주문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 철거하고 성남시 분당구 D대 1,509.4㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3.제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재와 변론전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고들은 2005. 9. 8. 피고에게 성남시 분당구 D대 1509.4㎡(이하'이 사건 토지'라 한다) 를 보증금 5억 원, 월 차임 4,000만원으로 정하여 임대하였다(이하'이 사건 임대차계약'이라 한다)

나. 그 무렵 피고는 이 사건 토지에 별지 목록 기재 건물(이하'이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 현재까지 소유하고 있다.

다. 피고는 2013.3.부터 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 아니하였다.

라. 원고는 2013. 5. 1.경 피고에게 2013. 3. 및 4분 임대료 합계 108,800,000원을 미납하여 2기의 차임을 연체하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 내용의 통지를 하였다.

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하였으므로 이 사건 임대차계약 및

민법 제640조, 제641조에 따라 이 사건 임대차계약은 원고가 이 사건 임대차계약에 관한 해지의 의사표시를 한 2013.5.1.경 해지되었다고 봄이 상당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 원상회복으로써 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 항변 등에 관한 판단

가. 피고는, 지상물매수청구권 배제특약은 임차인에게 불리한 약정으로 민법 제652조에 의하여 무효이므로 원고는 이 사건 건물의 철거를 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 지상물매수청구권을 가지지 않는다고 할 것인바(대법원 1972.12.26.선고 72다2013 판결, 대법원 2003.4.22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약에 해지된 이상 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 또한 피고는 이 사건 건물은 상당히 견고하고 가치있는 건물임에도 이를 철거하는 것은 원고들에게 어떠한 이익도 가져오지 못하고, 오히려 사회·경제적 측면에서 적절하지 못하므로 원고들의 이 사건 건물의 철거청구는 권리남용에 해당한다고 주장한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다22083 판결, 대법원 2003. 2. 14. 선고 2002다62319, 62336 판결 등 참조).

그런데 을 제1호증의 기재만으로는 원고들이 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히기 위하여 이 사건 건물에 관한 철거를 청구한다거나 이 사건 철거청구가 사회질서에 위반된다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 피고는, 원고들의 요구에 따라 임대차보증금으로 5억 원외에 3억원을 추가 지급한다고 항변하므로 살피건대, 을 제2호증의 기재만으로는 피고가 원고들에게 임대보증금으로 3억 원을 지급하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김동진 판사 김재은 판사 박지현

별지