

의정부지방법원 2019. 9. 19 선고 2019가단4021 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

소송대리인 D

변론 종결 2019. 7. 25

판결 선고 2019. 9. 19

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 남양주시 E 전 2544㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (가) 부분 320㎡ 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (나) 부분 320㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (다) 부분 320㎡, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (라) 부분 320㎡, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (마) 부분 320㎡, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (바) 부분 230㎡, 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (사) 부분 170㎡에 각 설치된 쇠파이프기둥 비닐지붕 화훼재배용 가건물을 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 5,666,666원과 이에 대하여 2019. 4. 16.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 다음날부터 갚는

날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2019. 4. 17.부터 위 가.항 토지의 인도 완료일까지 연 4,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. F는 2016년 초경 피고에게 남양주시 E 전 2544㎡(이하 '이 사건 임대토지'라 한 다)를 임대차기간 2016. 3. 30.부터 2019. 3. 30.까지,차임 연 4,000,000원으로 정하여 임대하는 이 사건 임대차계약을 하였다.

F와 피고는 위 임대차계약에서 임차인인 피고가 2기 이상 차임의 지급을 연체하는 경우 임대인은 이 사건 임대차 계약을 즉시 해지할 수 있고,임차인은 이 사건 임대토지를 원상으로 회복하여 반환하기로 약정하였다.

나. F는 2016. 3. 4. 원고들 앞으로 이 사건 임대토지 중 각 1/2지분에 관하여 증여 를원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 임대토지에 주문 기재 화훼재배용 가건물 2000㎡을 소유하면서 농작물을 경작하고 있으나,F에게 2016년 연차임을 선 지급하고,2018. 4. 3. 10] 우리은행 계좌에 2017 . 3. 30.부터 2017 . 9. 29.까지의 연 차임에 해당하는 2, 000,000원을입금하였을 뿐 F의 임대인 지위를 승계한 원고들에게 2017. 9. 30.부터 2019. 3. 30.까지 537일의 차임 5,884,931원[537/365X

4,000,000원)을 지급하지 않았다.

【인정근거】다툼없는 사실,갑 제1,2호증,을 제5호증의 각 기재

2. 청구원인에 관한 판단

피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 차임의 지급을 2기 연체하였는바,이 점을 이유로 한 원고들의 계약 해지의 의사표시가 담긴 2019. 5. 28. 준비서면이 2019. 5. 31.피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 원고들의 계약해지에 따라 종료되었으므로,피고는 이 사건 임대토지를 원상으로 복구하여 반환할의무가 있고,원고들이 구하는 차임과 부당이득금인 2019. 3. 30.까지의 미지급 연체차임 중 5,666,666원과 이에 대한 지연손해금, 이 사건 소장 부분 송달 다음 날임이 기록상 명백한 2019. 4. 16.부터 위 토지의 인도완료일까지 연 4,000,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항쟁에 관한 판단

피고는, 2017년 이 사건 임대토지에 접한 토지 경계선에 제3자가 창고를 신축하는바람에 일조량이 감소하여 농작물 경작에 지장을 초래한 결과 수확량이 감소하였다면서이 사건 임대토지를 임대차의 목적에 따라 사용수익하게 할 의무가 있는 임대인인원고들이 그 의무를 이행하지 아니한 이상 피고에게 임대료 지급 의무가 없을 뿐 아니라, 오히려 위 수확량 감소에 따라 피고가 입은 27,000,000원의 손해를 배상할 의무가있다고 주장한다.

살피건대,임대차계약에서 목적물을 사용수익케 할 임대인의 의무와임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물에 대한 수선의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 사용할 수 없을 경우에는 지장이 있는 한도 내에서차임의 지급을 거절할 수 있으나,피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대토지 인근에 설치된 창고 건물로 말미암아 임대토지의 수확량이 감소한 사실을 인정하기에 부족하고,달리 이를 인정할 증거가 없으므로 나머지 점을 살펴볼 필요 없이 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 윤도근

별지