

인천지방법원 부천지원 2019. 1. 11 선고 2017가단11751 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김남두

소송복대리인 변호사 임은호

피고B

소송대리인 법무법인 세계

담당변호사 김태현

소송복대리인 변호사 김태욱

변론 종결 2018. 12. 7.

판결 선고 2019. 1. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 김포시 C 임야 9,857㎡ 중,

1) 별지 감정도 표시 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 40을 순차적으로 연결한 선내(ㄱ) 부분 116㎡'를 인도하고, 그 지상 축사관리 숙소를 철거하며,

2) 같은 감정도 표시 52, 53, 54, 55, 52를 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 1㎡를 인도하고, 그 지상 화장실을 철거하며,

3) 같은 감정도 표시 60, 61, 62, 63, 60을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 43㎡'를 인도하고, 그 지상 알창고를 철거하며,

4) 같은 감정도 표시 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 64를 순차로 연결한

선내(ㄹ) 부분 444㎡를 인도하고, 그 지상 분뇨처리장을 철거하며,
나. 15,842,167원 및 2018. 10. 11.부터 위 가항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 253,640원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/30은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 1) 내지 4)항 및 피고는 원고에게, 김포시 C 임야 9,857㎡ 중 별지 감정도 표시 56, 57, 58, 59, 56을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 8㎡를 인도하고, 그 지상 시멘트포장 부분(이하 '이 사건 시멘트포장')을 철거하며, 16,052,000원 및 2018. 10. 11.부터 위 각 토지의 인도 완료일까지 월 257,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1999. 6. 12. 소외 D으로부터 김포시 C 임야 9,857㎡ 중, 별지 감정도 표시 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 40을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 116㎡ 지상 축사관리 숙소, 같은 감정도 표시 52, 53, 54, 55, 52를 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 1㎡ 지상 화장실, 같은 감정도 표시 60, 61, 62, 63, 60을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 43㎡ 지상 알창고, 같은 감정도 표시 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 64를 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 444㎡(이하 위 선내 (ㄱ), (ㄴ), (ㄹ), (ㄹ) 부분을 포괄하여 '이 사건 토지') 지상 분뇨처리장(이하 위

각 건물들을 포괄하여 '이 사건 건물') 및 E과 F(2017. 7. 31. G로 등록전환되었고, 2017. 8. 1. 그 중 157㎡가 H로 분할되었다) 지상 건물들의 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 위 가항 기재 건물들에서 양계장을 운영하면서 김포시 C의 소유자인 원고와 E과 F의 소유자이던 원고의 동생 소외 1에게 그 토지사용료 명목으로 연 차임 합계 3,600,000원을 지급하기로 약정하였고, 이후 위 차임은 6,000,000원까지 인상되었다.

다. 피고는 2012. 3. 28. 김포시 F의, 2015. 12. 30. E의 소유권을 각 I로부터 취득하였다.

라. 피고는 2012년 위 연 차임 6,000,000원을 지급하였고, 2013년부터 원고에게 연 차임을 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증, 을 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 갑 제5호증, 을 제5호증의 각 영상, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고에게 이 사건 토지 및 이 사건 시멘트포장 부지를 임대하였는데 피고의 차임 연체 등을 이유로 위 임대차계약을 해지하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 및 이 사건 시멘트포장 부지를 인도하고, 이 사건 건물 및 이 사건 시멘트포장을 철거할 의무가 있다. 그리고 피고는 원고에게, 2013. 1. 1.부터 2018. 10. 10.까지 이 사건 토지 및 이 사건 시멘트포장 부지의 차임으로 16,052,000원을, 2018. 10. 11.부터 그 인도완료일까지 차임 및 부당이득금으로 월 257,000원의 비율로 계산한 차임 및 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 건물철거 및 토지인도청구에 관한 판단

이 사건 토지에 관한 임대차는 기간의 약정 없는 임대차인데, 피고의 연 차임 미지급을 이유로 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 기재된 2018. 5. 1.자 준비서면이 2018. 5. 2. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 그로부터 6월이 경과한 2018. 11. 2. 해지되어 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(원고는 피고에게 이 사건 시멘트포장의 철거 및 그 부지의 인도 또한

구하나, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정결과만으로는 피고가 이 사건 시멘트포장을 설치하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다).

다. 차임 및 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게, 2013. 1. 1.부터 이 사건 토지에 관한 임대차의 종료일까지 그 차임을 지급할 의무가 있다. 그리고 피고는 위 임대차가 종료된 후에도 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하여 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이므로, 이를 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있고, 통상 부동산의 점유, 사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이다. 이에 대하여 피고는 원고에 의하여 2016. 6. 25.부터 양계장을 운영할 수 없었으므로, 그때부터의 차임 등은 원고에게 지급할 의무가 없다는 취지로 주장한다. 그러나 위와 같이 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유하는 이상 그 자체로써 그 부지인 이 사건 토지를 점유하는 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 그런데 앞서 본 사실관계로부터 알 수 있는 사정들, 즉 형제관계인 원고와 I가 이 사건 토지 및 인접 토지를 함께 피고에게 임대하였던 점, 원고와 I가 위와 같이 피고에게 토지를 임대할 당시 연 차임 총액만을 정하였을 뿐, 면적 등에 따라 토지별 연 차임을 명시적으로 정하지는 않았던 것으로 보이는 점, 피고가 I로부터 임대차목적물의 일부인 인접 토지의 소유권을 취득한 점, 이 사건 토지를 포함한 김포시 C이 I 소유이던 인접 토지의 주위를 둘러싼 형상인 점 등을 종합하면, 위 연 차임 6,000,000원 또는 이를 당초 임대차목적물의 면적 비율대로 계산한 금액을 이 사건 토지의 차임이라 보기 어렵다. 감정인 J의 감정결과에 의하면, 2013. 1. 1.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2018. 10. 10.까지 이 사건 토지의 임료가 아래 표 기재와 같은 사실(원 미만 버림)이 인정되고(피고에게 이 사건 시멘트포장의 철거 및 그 부지 인도 의무가 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 감정평가금액에서 그 면적비율에 따른 금액을 공제한 액수이다¹⁾), 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인되는바, 위 연 차임의 범위 내에서 이 사건 토지의 감정평가액을 그 차임 상당액이라고 봄이 타당하다.

2013. 1. 1.~2013. 12. 31.	2,392,313	199,359
2014. 1. 1.~2014. 12. 31.	2,488,045	207,254

2013. 1. 1.~2013. 12. 31.	2,392,313	199,359
2015. 1. 1.~2015. 12. 31.	2,766,359	229,954
2016. 1. 1.~2016. 12. 31.	2,886,764	239,823
2017. 1. 1.~2017. 12. 31.	2,947,954	244,758
2018. 1. 1.~2018. 10. 10.	2,360,732	253,640
합계	15,842,167원	

3) 따라서 피고는 원고에게 위 2018. 10. 10.까지의 연체차임 합계 15,842,167원 및 2018. 10. 11.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 253,640원의 비율로 계산한 연체차임 및 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사이승운

별지

1) $(612\text{m}^2 - \text{시멘트포장 부분 } 8\text{m}^2) / 612\text{m}^2$