

청주지방법원 2019. 10. 25 선고 2018가단20217 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A중중

소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 김한근, 석동규, 전희태, 신인경

피고1. B

2. C

변론 종결2019. 9. 6.

판결 선고2019. 10. 25.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게,

가. 별지 목록 기재 토지 지상,

1) 별지 참고도 표시 18 내지 31, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 '가' 부분 조립식 주택 69㎡를,

2) 위 도면 표시 32 내지 42, 32의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 부분 조립식 주택 149㎡를,

3) 위 도면 표시 43 내지 48, 43의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 부분 기와집 및 조립식 보일러
87㎡를,

4) 위 도면 표시 49 내지 52, 49의 각 점을 순차 연결한 선내 '라' 부분 간이창고 9㎡를,

5) 위 도면 표시 57, 53, 2, 54 내지 57의 각 점을 순차 연결한 선내 '마' 부분 컨테이너 건물 25㎡를
각 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 21,975,194원 및 이에 대하여 2019. 3. 5.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2019. 3. 1.부터 별지 목록 기재 토지 인도 완료일까지 월 1,703,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제1의 가.항 및 다.항 기재와 같다.

2. 피고들은 공동하여 원고에게 22,001,367원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D씨 시조 휘 E의 19세손 F의 후손들로 구성되어 선조 분묘 관리, 재산 보존과 관리, 종원간 친목과 단합을 목적으로 활동해온 고유한 의미의 종중이다.

나. 원고는 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자로서 2004. 10. 13.경 피고 B와 사이에 원고가 이 사건 토지를 임대하고 임대료는 매년 지급받기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 대지 지번을 청주시 상당구 G으로 한 일반건축물대장에는 1층 목조 주택 75.62㎡와 1층 목조 주택 37㎡(이하 이를 합하여 '사건외 건물'이라 한다)가 등재되어 있었는데, 그 중 위 주택 75.62㎡에 관하여는 2004. 10. 13. H 명의에서 피고 C 명의로

소유권이전사실이 기재되어 있다.

라. 피고들은 부부로서 이 사건 임대차계약 이후 이 사건 토지 지상에 주문 제1.가.항 및 별지 참고도와 같이 주택, 창고, 컨테이너 건물 5동1) (이하 이를 합하여 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고, 이 사건 건물에서 공동생활을 영위하면서 이 사건 토지 전부를 대지로 점유·사용하여 왔다. 마. 피고 B는 원고에게 2007년부터 2016년까지 10년간의 임대료 중 2010. 1. 5. 1년분 임대료 110만 원만을 지급하고 나머지 9년분의 임대료는 지급하지 않았다. 바. 원고가 위 2기 이상의 임대료 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 2018. 1. 12. 피고들에게 송달되었다.

사. 피고 C는 2018. 1. 23. 원고에게 연체 임대료 명목으로 956만 원을 지급하였다.

아. 이 사건 토지의 위 계약 해지 이후의 임대료 시세는 보증금이 없는 경우 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지는 합계 21,975,194원2) 상당이고, 2019. 3. 1.부터는 월 1,703,000원 상당이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 감정인 1의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고는 종원들에 대한 적법한 소집통지 절차를 거쳐 소집한 종중총회에서 이 사건 소제기 및 대표자 선출에 관한 결의를 한 바 없으므로 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

살피건대, 갑 제2 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 종중은 관례에 의하여 매년 음력 10. 15. 청주시 청원구 J에서 종원들이 회합하여 선조들에 대한 시제를 지내고 시제에 참석한 종원들이 종중의 대소사를 처리하여 오다가, 1989. 1. 8. 종중총회를 개최하여 규약을 제정하였고, 이는 2006. 1. 11.과 2015. 1. 10. 각각 개정된 사실, 위 규약 제11조는 '종중의 총회는 매년 1월 둘째주 토요일 위 J에서 개최하고, 회장이 필요하다고 인정할 시 임원회에서 임시총회 소집을 의결한다'고 규정하고 있는 사실, 위 규약 제정 이후에도 원고 종중은 위와 같은 관례에 따라 매년 음력 10. 15. 시제를 지내고 시제에 참석한 종원들이 정기총회를 개최하여 종중의 대소사를

처리해 온 사실, 원고 종중은 2017. 12. 2.(음력 10. 15.) 종원 36명이 위 J에 모여 시제를 지낸 후 정기총회를 개최하여 참석한 종원 전원의 찬성으로 종중 소유 재산인 이 사건 토지에 관하여 피고들을 상대로 건물철거, 토지인도, 부당이득반환청구의 소를 제기하고 소송대표자로 K를 선출하기로 하는 결의를 한 사실이 인정되는바, 원고 종중이 관례에 따라 개최한 2017. 12. 2.자 정기총회에서 이 사건 소제기와 소송대표자 선출에 관한 결의가 이루어진 이상 이에 따른 이 사건 소는 적법하다 할 것이고, 이와 달리 2017. 12. 2.자 정기총회 소집에 관하여 종원들에게 소집통지를 하지 않았다는 사정이나 위 규약 제정에 관한 1989. 1. 8.자 종중총회 결의가 종원들에 대한 소집통지절차를 거쳐 적법하게 의결된 점에 관한 증거가 없다는 사정만으로는 2017. 12. 2.자 정기총회 결의가 부적법하여 무효라고 할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고 B의 2기 이상의 임대료 연체를 이유로 한 원고의 계약 해지 의사표시에 의하여 2018. 1. 12. 적법하게 해지되었고, 피고들은 위 해지 이후에도 이 사건 건물을 소유하면서 원고 소유의 이 사건 토지를 이 사건 건물의 대지로 점유·사용하여 왔으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 공동하여 이 사건 토지의 소유자이자 임대인인 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지의 임대료 상당 부당이득금 합계 21,975,194원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 3. 5.부터 '소송촉진 등에 관한 특례법'이 정한 바에 따라 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 2019. 3. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 1,703,000원의 비율로 계산한 임대료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 나아가 원고는 피고들에 대하여 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지의 임대료 상당 부당이득금 합계 원금으로 22,001,367원3) 을, 이에 대한 2019. 6. 1. 이후의 지연손해금율로 연 15%를 각 청구하나, 위 합계 원금으로 21,975,194원을 초과하는 부분은 계산상 이유 없고, '소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정된 것)'에 의하면, '소송촉진 등에 관한 특례법' 제3조 제1항 본문의 법정이율은 2019. 6. 1.부터

연 12%가 적용되므로, 2019. 6. 1. 이후의 지연손해금율로 연 12%를 초과하는 부분도 이유 없다.

4. 피고들의 본안 항변에 관한 판단

가. 피고들은 2018. 1. 23. 원고에게 연체한 임대료를 모두 지급하였으므로 원고의 이 사건 청구는 부당하다고 주장하나, 원고가 이 사건 임대차계약을 적법하게 해제하여 2018. 1. 12. 그 효력이 발생한 이상 그 후 피고들이 연체 임대료를 지급하였다 하더라도 이미 발생한 계약 해제의 효력에 영향을 미치지 못하므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고들은 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 5동을 개축 및 신축한 이후 이 사건 토지 중 마당 부분에 콘크리트 포장공사와 배수로 공사를 하였고, 그로 인하여 이 사건 토지의 객관적 가치가 증가하였으므로, 피고들은 원고로부터 위 공사로 인한 유익비를 상환받을 때까지는 원고의 이 사건 건물 철거 및 토지 인도 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 피고들이 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 건축된 부분 등을 제외한 마당 부분에 포장공사와 배수로공사를 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 위 각 공사는 피고들이 개축 또는 건축한 이 사건 건물의 사용 편의를 위하여 한 것으로서 그로 인하여 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지 자체의 객관적 가치가 증가하였다고 보기 어렵고, 달리 이 점을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 더 나아가 유익비 상환액수에 관하여 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 피고들은, 원고가 피고들에게 이 사건 토지 지상에 피고들이 개축하거나 건축할 건물들을 위한 이 사건 토지의 사용승낙을 해줄 의사나 능력이 없음에도 사용승낙을 해주겠다고 기망하여 이에 속은 피고들에게 사건외 건물 중 폐가 상태인 1층 목조 주택 75.62㎡를 매도하는 불법행위를 하였고, 그로 인하여 피고들은 이 사건 건물에 해당하는 위 폐가 1동 개축과 나머지 건물 4동 건축에 상당한 비용을 투입하고, 이 사건 건물이 무허가 건물로 적발되어 행정처분과 벌금형을 받는 손해를 입었으며, 원고가 당초 약정한 연 임대료 보다 대폭 인상된 연 임대료를 청구하는 것은 주택임대차보호법에 위반되므로, 원고의 이 사건 청구는 부당하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제4호증의 기재만으로는 원고가 피고 B와 이 사건 임대차계약을 체결하는 외에 피고들에게 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건물의 소유를 위한 사용승낙을 해주기로 하는 약정을 하였다거나, 위 폐가 1동을 매도하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐

아니라, 피고들의 위 사용승낙과 매도에 관한 불법행위 주장은 임대료 연체로 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 이유로 한 원고의 이 사건 청구를 배척할 사유에 해당하지 않는다. 또한 임대차계약 종료 당시 약정 임료와 실제 임료 사이에 현격한 차이가 있는 경우, 임차인이 임대차계약 종료 이후의 임대차목적물의 점유·사용으로 인하여 임대인에게 반환할 부당이득금 액수는 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 임료 상당액이고, 원고가 임대한 목적물은 주택인 이 사건 건물이 아니라 이 사건 토지이므로, 원고가 이 사건에서 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약 종료 이후의 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득금으로 임대료 감정결과에 따른 실제 임료 상당액을 청구하는 것이 주택임대차보호법 위반행위라고 할 수 없다. 따라서 피고들의 위 각 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김양희

별지

- 1) 사건외 건물과 동일성이 인정되지 않는다. 피고들은 사건외 건물 중 주택 75.62m² 1동을 개축하고 나머지 4동을 건축하였다는 취지로 주장한다.
- 2) 2018. 1. 24.부터 2018. 12. 31.까지의 임대료 18,569,194원(= 2018년도 연 임대료 19,818,000원 × 342/365일) + 2019. 1. 1.부터 2019. 2. 28.까지의 임대료 3,406,000원(= 2019년도 월 임대료 1,703,000원 × 2개월)
- 3) ① 2018. 1. 24.부터 2018. 12. 31.까지 11개월 8일 = 18,595,367원 {= 18,161,000원(월 1,651,000원 × 11개월) + 434,367원(연임료19,818,000원×8/365)}
- ② 2019. 1. 1.부터 2019. 2. 29.까지 2개월 = 3,406,000원 (= 월 1,703,000원 × 2개월)
- ③ 합계: 22,001,367원 (= ①+②)