

춘천지방법원 원주지원 2016. 5. 17 선고 2015가단6059 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2016. 4. 26.

판결 선고 2016. 5. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 목록 기재 제1부동산 중 별지 도면 표시 24, 25, 26, 27, 4, 5, 28, 29, 30, 24번을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 주택건물 36㎡(등기부상 표시 : 원주시 C 지상 시멘트블럭조 스레트지붕 단층주택 23.1㎡), 같은 도면 표시 19, 20, 21, 3, 22, 23, 19번을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 비닐하우스 37㎡, 같은 도면 표시 29, 28, 6, 7, 33, 32, 31, 29번을 차례로 연결한 선내(ㄴ)부분 창고건물 32㎡, 같은 도면 표시 34, 35, 36, 37, 38, 34번을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 천막가건물 20㎡ 및 별지 목록 기재 제2부동산 중 별지 도면 표시 38, 37, 39, 38번을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 천막가건물 1㎡를 각 철거하고,
 - 나. 별지 목록 기재 제1부동산 중 2, 3, 27, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 37, 38, 13, 18, 17, 16, 15, 14, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 토지 591㎡(별지 도면 ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄴ, ㄱ) 및 별지 목록 기재 제2부동산 179㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 각 부동산의 소유 내역

별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1, 2토지'라 한다. 이는 원주시 D 답 4,684m²에서 분할된 것이다)은 망 E(이하 망인이라 한다)의 소유였다가 1991. 11. 28. 자로 상속을 원인으로 하여 원고에게 3/11지분, F, G, H, I에게 각 2/11지분씩 공유지분등기가 경료되어 있다.

나. 피고의 건물 소유를 위한 부지 임대차계약 체결

1) 피고는 망인으로부터 위 분할 전 원주시 D 중 약 1/3 가량을 임차하여 그 지상에 주문 제1의 가항 기재 선내(ㄹ)부분 주택건물(등기부상으로는 원주시 C 지상 시멘트블럭조 스레트지붕 단층주택 23.1㎡로 표기되어 있으나, 감정인 J의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 위 원주시 C에서 분할된 이 사건 제1토지상에 위치하고 있음이 인정된다), (ㄷ)부분 비닐하우스, (ㄴ)부분 창고건물, (ㄴ)부분 천막가건물(이상 이 사건 제1토지상 소재) 및 선내 (ㄱ)부분 천막가건물(이상 이 사건 제2토지상 소재, 위 각 선내 (ㄷ), (ㄹ), (ㄴ), (ㄴ), (ㄱ) 건물 등을 모두 합하여 '이 사건 건물 등'이라 한다)을 건축하고, 이를 점유·사용하여 왔다.

2) 원고는 망인 사망 후인 2004. 11. 9. 피고(임대차 계약서는 피고의 아들인 K의 명의로 작성되었으나, 피고가 이 사건 건물 등의 소유자로서 실제 임차인임은 당사자 사이에 다툼 없다)와 사이에 '분할 전 원주시 D 중 약 200평 [이는 피고가 이 사건 건물 등의 소유로 인하여 점유하는 그 부지 부분, 즉 주문 제1의 나항 기재 토지 합계 770m²(이하 '이 사건 부지'라 한다)를 말한다]'에 관하여 임대차보증금 1,000만 원, 월 차임 45만 원(매월 말일 지급), 임대차기간을 계약일로부터 2년까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 이 사건 임대차계약 제7조 제2호에 따르면, '피고가 임차료 2개월분 이상의 지급을 지체한 경우 최고 없이 계약을 해지할 수 있다'고 되어 있다.

4) 그 후 2012. 3.경부터 원·피고의 합의하에 월 차임이 45만 원에서 53만 원으로 인상되었다.

다. 피고의 차임 연체 내역 및 임대차 해지

1) 이 사건 소장 부분 송달일인 2015. 10. 13.을 기준으로, 피고는 아래 표 기재와 같이 차임을 지급하여 2015. 7.분 이후의 차임(총 3기 분)의 지급을 연체하고 있는 상태였다.

2) 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로서 피고에 대하여 2기 이상의 차임 연체를 이유로 하여 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였다.

2014. 7. 2.	1,060,000	2014. 5. 및 6.분
2014. 8. 1.	530,000	2014. 7.분
2014. 9. 2.	530,000	2014. 8.분
2015. 1. 9.	1,060,000	2014. 9. 및 10.분
2015. 4. 30.	1,060,000	2014. 11. 및 12.분
2015. 6. 1.	1,060,000	2015. 1. 및 2.분
2015. 8. 31.	1,060,000	2015. 3. 및 4.분
2015. 10. 1.	1,060,000	2015. 5. 및 6.분

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1~11호증, 을6, 11, 12호증의 각 기재(가지번호 포함), 감정인 J의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원·피고 사이에 이 사건 건물 등의 소유를 위한 이 사건 부지에 관한 임대차계약이 체결되었다가 임차인인 피고가 2기 이상의 차임 지급을 지체함으로써 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물 등을 철거하고 이 사건 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 항변에 대한 판단

1) 피고는, 원고의 양해하에 2기분 106,000,000원을 기준으로 2개월마다 차임을 지급하기로 하였고 비록 일부 기간 동안 임료를 미지급한 바 있었으나 현재는 연체 차임이 없는 상태이므로, 이 사건 임대차 해지 당시 2기분의 차임을 연체한 것으로 볼 수 없다고 주장한다.

살피건대, 원·피고 사이에 매월 말일 월 차임을 지급하기로 정한 이 사건 임대차계약과 달리 2개월마다 2개월분의 차임을 지급하기로 하는 합의가 있었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없고, 임대차 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분의 송달시를 기준으로 총 3개월분의 차임이 지급지체중이었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는 지상물 매수청구권을 행사한다는 항변을 한다.

살피건대, 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니 한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조). 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 2회 이상 차임 연체로 인하여 해제되었으므로, 피고는 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 행사할 수 없다 할 것이어서, 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 전부 인용한다.

판사이새롬

별지