

광주지방법원 장흥지원 2019. 2. 13 선고 2017가단3902 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김성철

피고B

소송대리인 C

변론 종결2019. 1. 9.

판결 선고2019. 2. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 전남 장흥군 D 전 1670㎡ 중 별지1 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 지상에 건축된 시멘트 벽돌조 칼라강판지붕 단층주택 100㎡의 건물 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 지상에 건축된 시멘트 창고건물 5㎡를 각 철거하고, 별지2 도면2 표시 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 154㎡의 토지를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 2,084,109원 및 이에 대하여 2018. 12. 29.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고는 원고에게 2019. 1. 1.부터 제1항 기재 토지 인도완료시까지 월 30,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라
4. 소송비용은 피고가 부담한다.
5. 제1, 2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 전남 장흥군 D 전 1670㎡의 소유자이다.

나. 피고는 위 토지 중 별지1 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 지상에 건축된 시멘트 벽돌조 칼라강판지붕 단층주택 100㎡(등기부상: 시멘트 벽돌조 슬레이트 지붕 단층주택 33㎡, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)과 별지1 도면1 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 지상에 건축된 시멘트 창고건물 5㎡(이하 '이 사건 창고'라고 한다)를 소유하면서 별지2 도면2 표시 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 154㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 점유하고 있다.

다. 피고는 이 사건 건물의 소유자가 된 2009. 6.경부터 원고로부터 이 사건 토지를 연 임료 350,000원으로 정하여 임차하였고(이를 위한 계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 원고에게 2012년까지의 임료를 지급하였다.

라. 원고는 피고가 2013년부터 원고에게 임료를 지급하지 아니하자 2기 이상 차임연체를 이유로 이 사건 소장 송달을 통하여 임대차계약 해지 통고를 하였고, 소장은 2017. 12. 4. 피고에게 도달하였다.

마. 이 사건 토지에 대한 2018. 1.부터 2018. 10.까지의 월 임료는 30,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7호증, 을 제1호증, 각 감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 원고의 해지 통고에 의하여 적법하게

종료되었으므로, 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 건물과 이 사건 창고를 각 철거하고, 이 사건

토지를 인도할 의무가 있다.

나. 나아가 피고는 원고에게 2013. 1. 1.부터 이 사건 임대차계약 해지일인 2017. 12. 4.까지 미지급한 차임 1,724,109원[$=350,000\text{원} \times (4 + 338/365)$, 원 미만 버림] 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 또한 피고는 임대차계약의 종료 이후에도 이 사건 토지를 점유하면서 사용·수익하고 있으므로, 임대차계약 종료일 다음날부터 이 사건 토지를 원고에게 인도할 때까지 차임 상당액의 부당이득을 원고에게 반환할 의무가 있다.

라. 부당이득 액수에 관하여 살피건대, 이 사건 토지에 대한 2018. 1.부터 2018. 10.까지의 월 임료는 30,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후의 차임도 이와 같을 것으로 추인되므로, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 임대차계약 종료 이후인 2018. 1. 1.부터 2018. 12. 31.까지의 차임상당의 부당이득액은 360,000원이 되는바, 피고는 원고에게 360,000원 및 그 지연손해금과 2019. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 30,000원의 비율로 계산한 차임상당의 부당이득액을 지급할 의무가 있다.

마. 따라서 피고는 원고에게 2,084,109원($=1,724,109\text{원} + 360,000\text{원}$) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 12. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날인 2018. 12. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 15%의 비율로 계산한 돈과 2019. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 월 30,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사최현정

별지