

광주지방법원 2016. 12. 16 선고 2016나5197 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2016. 12. 16 선고 2016나5197 판결

광주지방법원 2016. 6. 16 선고 2015가단31457 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2016. 11. 4.

판결 선고 2016. 12. 16.

제1심판결 광주지방법원 2016. 6. 16. 선고 2015가단31457 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 돈을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 45,041원 및 2015. 10. 2.부터 전남 화순군 C 전 1,342㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 671㎡ 지상 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 59.8㎡의 철거 및 위 (나) 부분 토지의 인도완료일까지 월 86,670원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 19/20는 원고가 부담하고, 나머지 1/20은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게, 전남 화순군 C 전 1,342㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 671㎡[이하 '이 사건 (나) 부분 토지'라 한다] 지상 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 59.8㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 철거하고 위 671㎡를 인도하며, 2015. 1. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 3,613,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1995. 3. 17. 이 사건 토지에 관하여 소유권보존등기를 마친 소유자이고, 피고는 원고의 조부인 망 D과 이 사건 (나) 부분 토지에 관하여 차임 연 60,000원인 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 후 1963. 6. 20.부터 이 사건 주택을 신축하여 소유하면서 이 사건 (나) 부분 토지를 점유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 2014년도분 차임까지 지급하였는데, 원고는 2015. 3. 30. 피고에게 피고가 이 사건 (나) 부분 토지를 무단점유하고 있다고 주장하면서 이 사건 주택의 철거 및 이 사건 (나) 부분 토지의 인도를 구하는 내용증명을 보냈고, 피고는 2015. 4. 1. 위 내용증명을 송달받았다.

다. 한편 2016. 4. 26. 기준으로 이 사건 토지의 가액은 41,602,000원이다(제1심 법원의 감정인 F에 대한 감정축탁 결과).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증의 각 기재, 제1심 법원의 현장검증 결과, 제1심 법원의 감정인 F에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 이 법원의 심판 범위

제1심 법원은 원고의 이 사건 주택의 철거 및 이 사건 (나) 부분 토지의 인도와 미지급된 차임 및 차임 상당의 부당이득을 구하는 이 사건 청구 중 이 사건 주택의 철거 및 이 사건 (나) 부분 토지의 인도 부분은 기각하고, 미지급된 차임 및 차임 상당의 부당이득을 구하는 부분은 일부 인용하였다. 이에 대하여 피고만이 항소한 이 사건에 있어서 이 법원의 심판 범위는 미지급된 차임 및 차임 상당의 부당이득을 구하는 부분에 한정된다.

3. 판단

가. 금전지급의무의 발생

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차이고, 피고가 2015. 4. 1. 원고에게서 받은 내용증명은 해지통보라고 보아야 하므로, 이 사건 임대차계약은 민법 제635조에 따라 위 내용증명을 받은 시점으로부터 6개월 후인 2015. 10. 1. 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게, 2015. 1. 1.부터 2015. 10. 1.까지는 이 사건 임대차계약에 따른 미지급 차임을 지급할 의무가 있고, 그 다음 날인 2015. 10. 2.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 (나) 부분 토지의 인도완료일까지는 피고가 이 사건 (나) 부분 토지 지상의 이 사건 주택을 소유함으로써 위 토지를 점유 사용하여 차임 상당의 이득을 얻고, 원고에게 차임 상당의 손해를 가하였으므로, 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 금전지급의 범위

1) 먼저 피고가 2015. 1. 1.부터 2015. 10. 1.까지 이 사건 임대차계약에 따라 지급하였어야 할 차임은 45,041원[= 차임 연 60,000원 × 274일(= 2015. 1. 1.부터 2015. 10. 1.까지의 일수) ÷ 365일, 원 미만 버림, 이하 같음]이다.

2) 다음으로 피고가 2015. 10. 2.부터 원고에게 지급하여야 할 차임 상당 부당이득금의 액수에 관하여 살펴본다.

앞서 본 바와 같이, 이 사건 토지의 가액은 41,602,000원이고, 피고는 이 사건 주택을 소유함으로써

이 사건 토지 중 절반인 이 사건 (나) 부분 토지를 점유하며 사용하고 있다. 그리고 피고가 이 사건 (나) 부분 토지를 단독주택의 부지로 약 53년간 사용하여 온 사실은 앞서 본 바와 같은데, 한국감정평가사협회의 토지보상평가지침상 일반단독주택으로 최유효이용되는 경우 기대이율은 3~5%이므로, 이 사건 (나) 부분 토지의 기대이율은 5%라고 봄이 상당하다(한편 피고는 이 사건 토지의 가액이 과다하게 산정되었다고 주장하나, 이는 제1심에서 이루어진 감정결과를 다투는 것으로 제1심에서 이루어진 감정결과가 부당하다고 볼 아무런 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다). 따라서 차임 상당 부당이득금의 액수는 월 86,670원($= 41,602,000\text{원} \div 2 \times \text{기대이율 } 5\% \div 12\text{월}$)이다.

다. 소결

그러므로 피고는 원고에게 위 미지급 차임 45,041원 및 2015. 10. 2.부터 이 사건 주택의 철거 및 이 사건 (나) 부분 토지의 인도완료일까지 월 86,670원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 이와 결론을 일부 달리한 제1심 판결 중 위 돈을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송혜영

판사김용균

판사정은영

별지