

인천지방법원 2019. 5. 29 선고 2017가단42486 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고C

변론 종결 2019. 4. 24.

판결 선고 2019. 5. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 인천 서구 D 답 1116m² 지상 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ)부분 조립식 판넬공장 171.3m² 및 그 부분 토지를 인도하고,
나. 위 지상 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 21, 20, 19, 4의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄴ)부분 조립식 판넬공장 309.5m² 및 위 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 5, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄷ)부분 컨테이너 26.9m²를 각 철거하고, 각 그 부분 토지를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 22,114,000원 및 2018. 1. 1.부터 제1의 가.항 기재 건물 및 그 부분 토지의 인도완료일, 제1의 나.항 기재 각 건물의 철거완료일 및 각 그 부분 토지 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항(다만, 청구취지 제1의 나.항의 별지 도면 순번 표시는 오기임이 명백하므로 이를 정정한다) 및 피고는 원고에게 23,514,000원 및 2018. 1. 1.부터 주문 제1의 가.항 기재 건물 및 그 부분 토지의 인도완료일, 제1의 나.항 기재 각 건물의 철거완료일 및 각 그 부분 토지 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2010. 1. 1. 피고에게 원고 소유의 인천 서구 D 답 1116m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 100평 및 그 지상 주문 제1의 가항 기재 (ㄱ)부분 조립식 판넬공장[이하 '(ㄱ)부분 판넬공장'이라 한다]을 임차보증금 1,000만 원, 차임 월 100만 원, 기간 2010. 1. 1.부터 24개월로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였다. 그 이후 이 사건 임대차계약은 묵시의 갱신이 되었고, 2016년 3월 이전에 차임은 월 170만 원으로 증액되었다.

나. 피고는 (ㄱ)부분 판넬공장 주위에 주문 제1의 나항 기재 (ㄴ)부분 조립식 판넬공장 309.5m²[이하 '(ㄴ)부분 판넬공장'이라 한다]를 축조하고, 주문 제1의 나항 기재 (ㄷ)부분 컨테이너 26.9m²(이하 '이 사건 컨테이너'라 한다)를 설치하였다.

다. 피고는 2011. 9. 10. 원고에게 "인천 서구 D를 2010년 1월 임대계약을 체결한바 2012년 1월로 계약이 만료되므로 계약 만료 후 임대인의 사정으로 인한(공장신설, 매매, 강제철거 시) 공장을 비워야 될 일이 생기면 자동 재계약을 주장하지 않고 통보한 2개월 내로 비워줄 것이며 임차인의 임의대로 설치한 건물 및 전기 시설도 원상복구해 줄 것을 약속합니다. 또한 약속을 지체하여 발생하는 행정상(강제이행금)의 모든 책임을 임차인이 다 질 것을 약속합니다"는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성해주었다.

라. 인천광역시 서구는 원고에게 무허가 건물인 (ㄱ)부분 판넬공장에 대하여 2015. 12. 15.까지

자진정비를 지시하였고, 원고의 불이행에 대하여 이행강제금 7,814,000원을 부과하였다.

마. 피고는 2017년 4월부터 차임을 연체하고 있다.

바. 원고는 이 사건 소장 부분을 통하여 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 이 사건 소장 부분은 2017. 12. 22. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 건물, 토지의 인도 및 철거 청구

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임연체로 인하여 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 토지 지상의 (ㄱ)부분 판넬공장 및 그 부분 토지를 인도하고, (ㄴ)부분 판넬공장 및 이 사건 컨테이너를 철거하고 각 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 차임 및 차임상당 부당이득반환청구

이 사건 임대차계약의 월 차임이 2016년 3월 이전에 170만 원으로 증액된 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 피고는 2017년 4월분 차임 중 700,000원을 미지급하였고, 그 이후부터 차임을 지급하지 아니하고 있으므로, 피고는 원고에게 연체차임 합계

14,300,000원(=2017년 4월분 700,000원 + 2017년 5월부터 12월까지의 차임연체액

13,600,000원1)) 및 2018. 1. 1.부터 (ㄱ)부분 판넬공장 및 그 부분의 토지의 인도완료일, (ㄴ)부분 판넬공장 및 이 사건 컨테이너의 철거 및 각 그 부분 토지의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 차임상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

원고는 원고의 계좌로 2016. 10. 31. 1,000,000원(2016년 7월분), 2017. 5. 2.

1,000,000원(2016년 12월분), 2017. 11. 1. 1,000,000원(2017년 4월분)의 차임이

지급되었음을 전제로 2017년 4월분까지 연체된 차임이 합계 2,100,000원이라고 주장하나, 갑

제5호증의 기재에 의하면 2016. 10. 31. 1,700,000원, 2017. 5. 2. 1,700,000원이 지급되었음이

인정되므로 2017년 4월까지 연체된 차임은 2017년 4월분 차임 700,000원이라 할 것이므로 이를 초과하여 주장하는 원고의 주장 부분은 이유 없다.

다. 이행강제금청구

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 각서를 통하여 이 사건 임대차계약의 최초 임대차계약기간이 종료된 후에 원고가 건물 철거 등의 사유로 인도를 요청할 경우 2개월 내로 이를 인도하고, 임차인이 설치한 건물 및 전기 시설을 원상복구하여 2개월 내로 임차목적물을 인도하기로 약속하였고, 피고의 약속 지체로 인하여 발생하는 이행강제금 등 행정상의 책임을 부담하기로 약속한 사실, 피고가 (ㄱ)부분 판넬공장 주위로 (ㄴ)부분 판넬공장을 건축함에 따라 피고의 (ㄴ)부분 판넬공장 철거가 이행되지 않는 이상 (ㄱ)부분 판넬 공장만을 철거할 수 없어 (ㄱ)부분 판넬공장에 대한 원고의 자진이행이 불가능하였던 사실, 이로 인하여 원고에게 이행강제금 7,814,000원이 부과된 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 각서에 따라 이행강제금 상당의 약정금 7,814,000원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이행강제금의 대상인 위반건축물은 원고가 축조한 (ㄱ)부분 판넬공장에 대한 것이므로 피고가 이를 부담할 의무가 없다고 주장하는바, 위 이행강제금이 원고가 축조한 (ㄱ)부분 판넬공장에 대하여 부과된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 피고는 원고에게 이 사건 각서를 통하여 피고의 임차목적물 인도 및 원상회복 의무의 지체로 인하여 발생하는 이행강제금의 지급을 부담하기로 약정하였으므로 피고는 이행강제금 상당의 약정금을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

피고는 원고에게, 이 사건 토지 지상의 (ㄱ)부분 판넬공장 및 그 부분 토지를 인도하고, (ㄴ)부분 판넬공장 및 이 사건 컨테이너를 철거하고 각 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게, 22,114,000원(=연체차임 등 14,300,000원 + 이행강제금 상당 약정금 7,814,000) 및 2018. 1. 1.부터 (ㄱ)부분 판넬공장 및 그 부분 토지의 인도완료일, (ㄴ)부분 판넬공장 및 이 사건 컨테이너의 철거 및 각 그 부분 토지의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 차임상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

① 원고는 이 사건 임대차계약서상에 임차목적물의 표시를 이 사건 토지가 아닌 '인천시 서구 E'로 허위로 기재하였으므로 피고의 기망행위로 이 사건 임대차계약이 체결되었다.

② 피고는 (ㄱ)부분 판넬공장이 무허가인지 알지 못한 채 공장 전기 증설 및 추가 설비비용으로 약 2억 원을 지출하였으나 관할관청으로부터 이행강제금이 부과되어 이를 전부 철거하여야 할 형편이고, 추가 설치물의 이전비용 1억 원 등 합계 3억 원 정도의 피해를 입었다. 피고의 원고에 대한 손해배상채권을 원고의 피고에 대한 연체차임채권과 대등액의 범위 내에서 상계하면 피고는 원고에게 지급할 연체차임이 없다. 또한 피고는 원고로부터 나머지 손해배상금을 지급받기 전에는 원고의 인도 및 철거 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) ① 주장에 대한 판단 살피건대, 갑 제1호증의 2의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 임대차계약의 임차목적물이 이 사건 토지임을 알고 있었다 할 것이므로 임대차계약서에 이 사건 토지가 아닌 '인천시 서구 E'가 기재되어 있었다는 사정만으로 이 사건 임대차계약이 원고의 기망행위로 체결되었다고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) ② 주장에 대한 판단 살피건대, 이 사건 임대차계약 및 이 사건 각서의 체결 경위 등을 종합하여 보면, 피고가 (ㄱ)부분 판넬공장이 무허가인지 알지 못한 채 이 사건 임대차계약을 체결하였음을 인정하기 어렵고, 피고가 공장 전기 증설 및 추가 설치비용으로 2억 원을 지출하였다거나 추가 설치물의 이전비용으로 1억 원이 소요된다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사정세영

별지

1) 월 1,700,000원 × 8개월