

청주지방법원 2021. 10. 27 선고 2020가단8074 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정호연

피 고 B

변 론 종 결 2021. 9. 29.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 20, 21, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 건조기 건물 20㎡, 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 건물 30㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 건물 79㎡, 같은 도면 표시 41, 42, 43, 44, 41의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 건물 11㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 34, 33, 3, 30, 29, 22, 2, 21, 1 의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 토지 816㎡를 인도하며,

나. 901,600원 및 그중 377,300원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 387,100원에 대하여는 2021. 1. 1.부터, 411,600원에 대하여는 2021. 5. 1.부터 각 2021. 10. 27.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2021. 5. 1.부터 위 가항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 34,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 5%는 원고가, 나머지 95%는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 901,600원 및 이에 대하여 2019. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 5. 1.부터 주문 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 34,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1979. 10. 29. 별지 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고의 고향 마을에 거주하며 원고의 조상 묘와 주변을 벌초하고 관리해 주던 C은 1945년경 이 사건 토지 위에 흙벽조 기와지붕 구조의 단층주택과 부속건물 3동(흙벽조 스투치지붕 구조의 단층축사, 흙벽조 기와지붕 구조의 단층토광, 흙벽조 초가지붕 구조의 단층건조실, 이하 위 주택과 부속건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하고 가족과 함께 거주하여 왔다.

다. 원고는, C이 오랜 기간 원고 조상의 묘소를 관리해 온 것에 대한 감사의 의미로 C으로부터 사용료로 매년 백미 6말을 지급받기로 하고 C에게 이 사건 토지를 이 사건 건물 부지로 사용하도록 허락하였다.

라. C이 사망한 이후 그의 아들 D는 2009년경 피고에게 이 사건 건물을 매도하였고, 그 무렵부터 피고는 이 사건 건물에 거주하며 이 사건 토지를 점유사용하고 있다.마. 이 사건 변론종결일 현재 피고가 점유사용하고 있는 이 사건 건물의 현황은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 20, 21, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 건조기 건물 20㎡, 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 건물 30㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 건물 단층주택 79㎡, 같은 도면 표시 41, 42, 43, 44, 41의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 건물 11㎡이고(이하 위 건물들을 ‘이 사건 계쟁건물’이라 한다), 이 사건 계쟁건물의 부지로 사용 중인 이 사건 토지의 현황은 같은 도면 표시 1, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 34, 33, 3, 30, 29, 22, 2, 21, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 토지 816㎡이다(이하 ‘이 사건 계쟁토지’라 한다).

바. 이 사건 계쟁토지의 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지의 실질임료 합계는 377,300원, 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지의 실질임료 합계는 387,100원, 2021. 1. 1.부터 2021. 4. 30.까지의 실질임료 합계는 137,200원이고, 변론종결일에 가까운 2021. 5. 1. 기준 월 임료는 34,300원이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정축탁 결과, 이 법원의 감정인 E에 대한 임료감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고가 이 사건 건물을 신축한 C에게 이 사건 토지를 임대한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 2018년까지 토지관리인 F를 통하여 C의 아들 D로부터 토지사용료를 지급받아 온 사실은 원고가 자인하고 있다. 이에 의하면 원고와 C 사이의 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 C 사망 이후 아들인 D에게 승계되었고, 이후 피고가 D로부터 이 사건 건물을 매수함으로써 이 사건 토지에 대한 임차권을 양도받았다고 볼 여지가 있으므로, 이에 관하여 본다.

민법 제629조는 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하지 못하고, 임차인이 이를 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다고 정하고 있다.

D가 2009년경 피고에게 이 사건 건물을 매도할 당시 원고로부터 이 사건 토지에 대한 임차권 양도에 관하여 동의를 받았다는 점을 인정할 아무런 증거가 없고, 갑 제5호증의 기재에 의하면 원고가 2019. 11. 25. 이를 이유로 피고에게 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 해지한다는 내용증명우편을 발송하여 그 무렵 피고에게 송달된 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 토지에 대한 임대차계약은 적법하게 해지되어 종료되었으므로 피고에게 이 사건 계쟁토지를 점유할 점유권원은 없다. 따라서 피고는 적법한 권원 없이 이 사건 계쟁건물의 소유를 통하여 이 사건 계쟁토지를 점유사용하고 있고, 또 이로써 법률상 원인 없이 위 계쟁토지 부분의 임료에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 끼치고 있으므로, 원고에게 이 사건 계쟁건물을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도하며, 피고의 이 사건 계쟁토지에 대한 점유사용 개시일 이후로서 원고가 구하는 2019. 1. 1.부터 위 계쟁토지의 인도완료일까지 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 계쟁토지의 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지의 실질임료가 377,300원, 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지의 실질임료가 387,100원, 2021. 1. 1.부터 2021. 4. 30.까지의 실질임료가 137,200원 합계 901,600원이고, 변론종결일에 가까운 2021. 5. 1. 기준 월 임료가 34,300원인 사실은 앞서 본 바와 같으며, 그 이후의 월 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 2019. 1. 1.부터 2021. 4. 30.까지의 임료 상당 부당이득금 901,600원 및 그중 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지의 임료 상당 부당이득금 377,300원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지의 임료 상당 부당이득금 387,100원에 대하여는 2021. 1. 1.부터, 2021. 1. 1.부터 2021. 4. 30.까지의 임료 상당 부당이득금 411,600원에 대하여는 2021. 5. 1.부터 각 이 판결 선고일인 2021. 10. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지연손해금을 지급하고, 2021. 5. 1.부터 이 사건 계쟁토지의 인도완료일까지 월 34,300원원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다(위 인정범위를 초과하는 원고의 지연손해금 청구와

장래의 임료상당 부당이득금 청구 부분은 이유 없다).

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 2009. 12.부터 2018. 12.까지 매년 말에 임차료를 지급하였고, 2019년 임차료의 경우 원고가 수령을 거절하여 이행 제공하여 임차인의 의무를 이행하였으므로, 차임연체를 이유로 한 원고의 해지통보는 부당하여 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고의 선택적 청구원인 중 임대인의 동의 없는 임차권 양도를 이유로 한 임대차계약 해지 주장을 받아들이는 이상 피고의 위 항변은 결론에 영향을 미치지 못하는 것이어서 받아들이기 어렵다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김성식