

춘천지방법원 영월지원 2023. 7. 19 선고 2022가단13204 판결 [건물철거 및 토지 인도 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C는, 1) 별지 1. 목록 기재 토지 중 별지 3. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 207㎡ 지상 건물을 철거하고, 2) 별지 1. 목록 기재 각 토지를 인도하고, 3) 2023. 4. 26.부터 2)항 기재 각 토지 인도일까지 월 1,200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나. 피고 D는 별지 2. 목록 기재 건물의 지하 1층 중 별지 4. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 91.21㎡에서 퇴거하고, 다. 피고 E은 별지 2. 목록 기재 건물의 지하 1층 중 별지 5. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을

차례로 연결한 선내 (1) 부분 61.75㎡ 및 같은 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (2) 부분 11.7㎡에서 각 퇴거하고,

라. 피고 F는 별지 2. 목록 기재 건물의 2층 중 별지 6. 도면 표시 ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 223.5㎡에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 강원 평창군 G 대 379㎡(이하 ‘이 사건 원 토지’라 한다)의 소유자로서 1980. 4. 10. 피고 C의 아버지인 망 H(이하 ‘망인’이라 한다)에게 이 사건 토지 등을 임대하면서, 차임에 갈음하여 피고가 이 사건 원 토지 지상에 건축하는 터미널 건물 내에 설치되는 구내매점 운영권을 주기로 정하였고, 임대기간은 위 터미널 건물이 존재하는 때까지로 정하였다(이하 이를 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 망인은 I와 함께 이 사건 원 토지를 포함한 대지 1,628㎡ 지상에 별지 2. 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축한 후, 1990. 3. 22. 이 사건 건물에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 접수 제3218호로 망인과 I을 각 2분의 1 지분권자로 하는 소유권보존등기를 마쳤다. 이 사건 건물은 그 무렵부터 현재까지 J 공용버스터미널 건물로 사용되고 있다.

다. 이후 원고와 망인 사이에 이 사건 건물의 차임에 관한 다툼이 생기자 원고는 이 법원에 망인을 상대로 임대료의 지급을 구하는 취지의 소를 제기하였고, 그에 관한 항소심에서 서울고등법원은 2001. 2. 8. ‘2001. 1. 1.부터 이 사건 원 토지 등 인도완료일까지 월 1,203,536원을 매월 말일

지급하라'는 등의 판결을 선고하였다(서울고등법원 99나17830 판결). 위 판결 중 위 부분은 대법원의 상고를 거쳐 2003. 11. 14. 확정되었다. 이에 따라 망인은 원고에게 이 사건 토지의 차임으로 월 120만 원을 지급하여 왔다.

라. 이 사건 원 토지는 2005. 12. 5. 별지 목록 1. 기재 각 토지(이하 이들을 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)로 분필되었다.

마. 이후 망인이 사망하였고, 이 사건 건물 중 망인 지분에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2016. 8. 29. 접수 제17739호로 2016. 7. 13.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 피고 C 명의의 지분전부이전등기가 마쳐졌다. 피고 C는 I로부터 이 사건 건물 중 I 지분을 매수하였고, 이에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2022. 7. 13. 접수 제12634호로 2022. 7. 12.자 매매를 원인으로 한 피고 C 명의의 지분전부이전등기가 마쳐졌다.

바. 원고와 피고 C는 피고 C가 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 승계하는 것으로 합의하였다. 이에 따라 피고 C는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 월 120만 원을 지급하여 오다가, 2022. 1.분 차임부터 월 60만 원을 지급하였다.

사. 이에 원고는 2022. 5. 26. 피고 C에게 '4개월치 차임 중 미지급 금액 240만 원을 청구한다. 2022. 6.말까지 불이행하는 경우 법적 조치를 하겠다'라는 취지의 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 피고 C에게 도달하였다.

아. 그럼에도 피고 C는 원고에게 위 돈을 지급하지 않았고, 그 이후 2022. 6.분 및 같은 해 7.분 차임도 월 60만 원만을 지급하였다. 이에 원고는 2022. 8. 11. '피고 C의 차임 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다. 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 있는 부분을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하여 줄 것을 요청한다'라는 취지의 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 피고 C에게 도달하였다.

자. 한편, 이 사건 건물은 별지 1. 목록 제1항 기재 토지 중 별지 3. 도면 표시 ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 207㎡(이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다) 지상에 있고, 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지를 제외한 나머지 부분은 이 사건 건물의 주차장 및 이 사건 건물에 이르는 도로로 이용되고 있다.

차. 피고 C는 피고 D에게 이 사건 건물의 지하 1층 중 별지 4. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 91.21㎡을 임대하여 피고 D가 위 부분을 점유사용하고 있다.

카. 피고 C는 피고 E에게 이 사건 건물의 지하 1층 중 별지 5. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 61.75㎡ 및 같은 도면 표시 ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩의 각 점을 차례로 연결한 선내 (2) 부분 11.7㎡을 각 임대하여 피고 E이 위 부분을 점유사용하고 있다.

타. 피고 C는 피고 F에게 이 사건 건물의 2층 중 별지 6. 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 223.5㎡을 임대하여 피고 F가 위 부분을 점유사용하고 있다.

[인정근거] ○ 피고 C, F에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을가 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 ○ 피고 D, E에 대하여: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항(자백간주)

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 C는 원고에게 이 사건 토지 차임의 2022. 1.분부터 2022. 7.분까지의 차임 중 420만 원을 지급하지 않았고, 이는 이 사건 임대차계약에 따른 2기 이상의 차임에 해당한다. 이러한 피고 C의 차임지급의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 기재된 내용증명이 2022. 8. 10.경 피고 C에게 도달한 사실은 앞서 본 것과 같으므로 이 사건 임대차계약은 이러한 원고의 의사표시에 따라 해지되었다고 봄이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 C는 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 지상에 있는 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 D, E, F는 이 사건 건물 중 앞서 제1의 차. 내지 타.항에서 본 자신들의 점유 부분에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 피고 C의 주장에 관한 판단

가. 차임 지급유예 주장

이에 대하여 피고 C는 원고가 이 사건 건물에서의 터미널 운영이 어려워진 점을 고려하여 차임 지급을 유예하여 주었으므로 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다고 주장한다.

그러나 이 사건에 제출된 증거만으로는 피고 C의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할

증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거에 의하면 원고는 피고 C에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 최고하면서 이를 이행하지 않는 경우 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 내용의 내용증명을 보내는 등 등 피고 C의 터미널 운영 부진을 이유로는 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 감액할 수 없다는 의사를 표시한 것으로 보일 뿐이다.

따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

나. 무권대리 주장

또한 피고 C는 원고의 자녀가 원고로부터 권한을 위임받지 않고 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 하였으므로 이는 효력이 없다는 취지로도 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정, 즉 ○ 원고가 피고 C에게 보낸 내용증명은 모두 원고 자녀의 명의로 아니라 원고 본인의 명의로 작성된 점, ○ 위 각 내용증명의 원고 이름 옆에 원고의 인감이 날인되어 있는 점, ○ 피고 C가 주장하는 것처럼 원고가 고령이라는 사정만으로 원고 명의의 내용증명이 원고의 의사에 의하지 않고 발송되었다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건에 제출된 증거만으로는 피고 C의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

결국 피고 C의 위 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진영현

별지 1.

목 록

1. 강원 평창군 G 대 334㎡
2. 강원 평창군 K 대 45㎡. 끝.

별지 2.

목 록

강원 평창군 G, L, M, N, K, O 지상

철근콘크리트조 기타지붕 2층 운수시설 및 근린생활시설

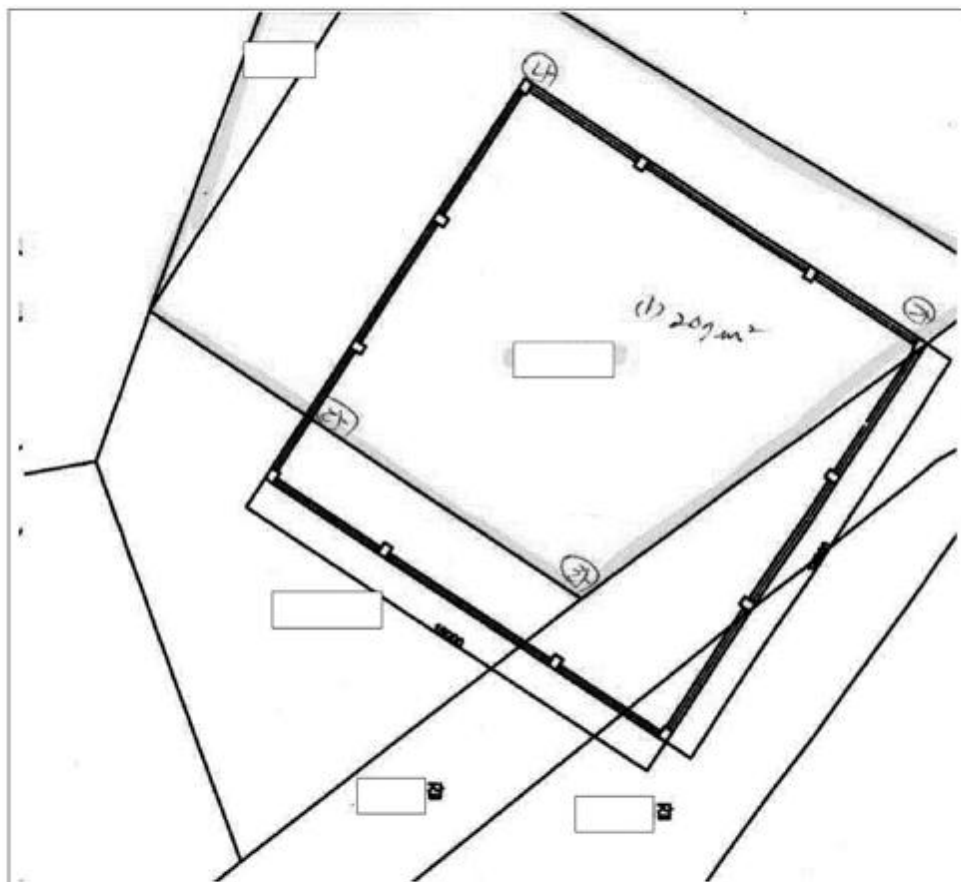
1층 289.01㎡

2층 214.62㎡

지1층 214.62㎡. 끝.

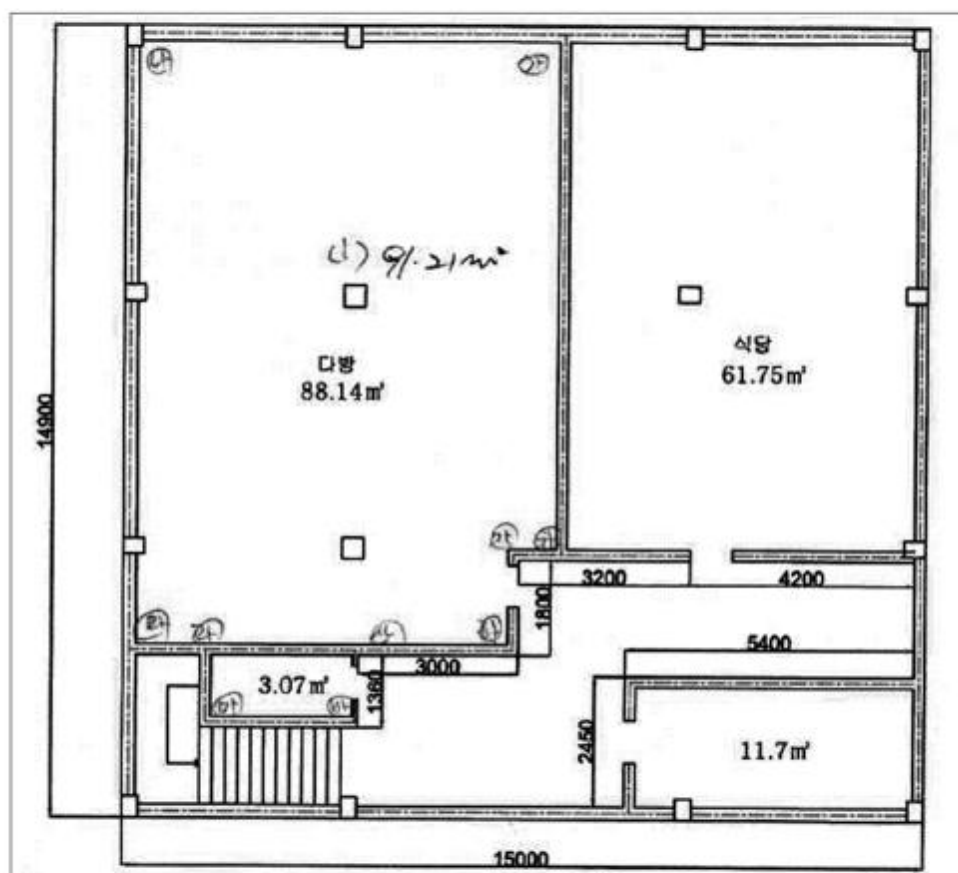
별지 3.

도 면



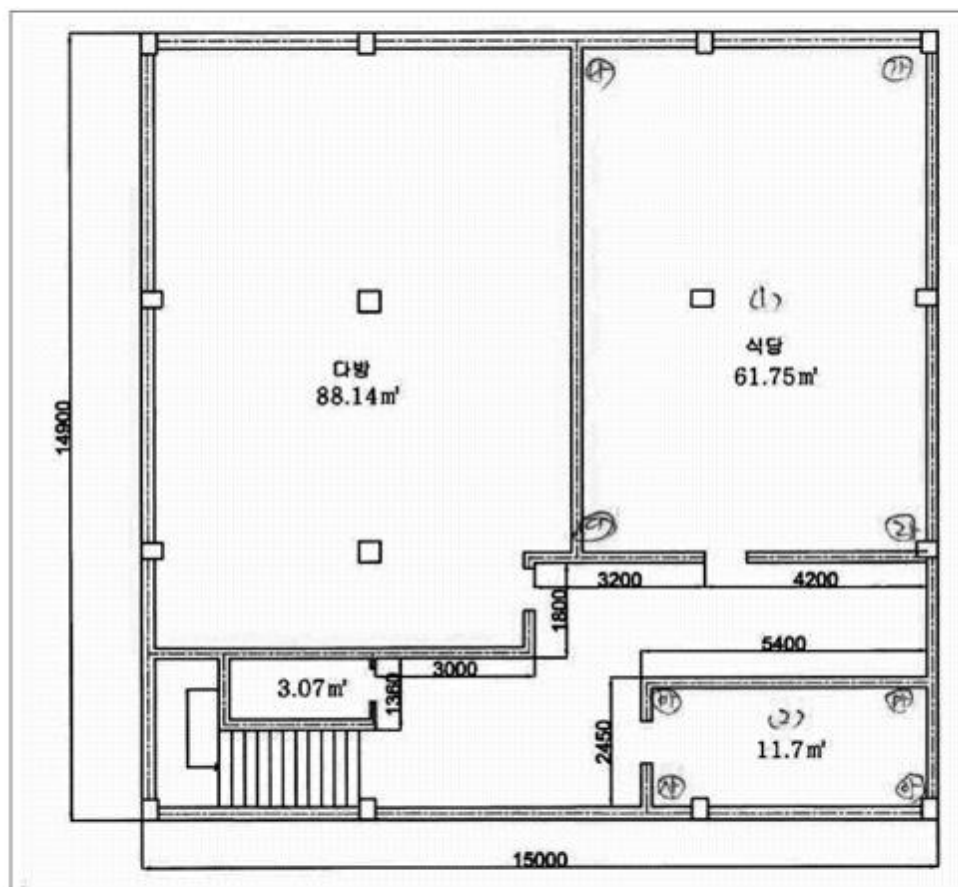
별지 4.

도 면



별지 5.

도 면



별지 6.

도 면

