

청주지방법원 2024. 4. 5 선고 2023가단4615 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 8.

판 결 선 고 2024. 4. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 기재 건물을 인도하라.
2. 피고는 원고에게 2019. 5. 31.부터 위 건물 인도 시까지 연 2,200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제1항, 제2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 2019. 1. 29.부터 별지 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 인도 시까지 연 3,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2013. 2. 1. 피고에게 이 사건 건물(미등기)을 임료 월 230,000원으로 정하여 임대하였다.

○ 원고와 피고는 2018. 5. 31. 다시 이 사건 건물에 관하여 임료를 연 2,200,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 피고는 2018. 5. 30. 원고에게 위 2,200,000원(2018. 5. 31.부터 2019. 5. 30.까지의 임료)을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1호증, 을 제1, 3, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인 판단

가. 임대차계약의 해지

피고가 원고에게 2019. 5. 31. 이후의 임료를 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 피고의 임료 연체를 이유로 임대차를 해지한다는 원고의 뜻이 담긴 이 사건 소장 부분이 2023. 11. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다.

그렇다면 이 사건 건물 임대차는 이로써 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

나. 건물 인도 청구

이와 같이 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

다. 연체 임료 등 청구

1) 또한 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 2019. 5. 31.부터 이 사건 건물 인도 시까지 연

2,200,000원의 비율로 계산한 연체 임료 또는 임료 상당 부당이득반환금(해지일까지는 연체 임료, 해지 다음날부터는 부당이득반환금)을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 위 1)의 인정 범위를 초과하여 '2019. 1. 29.'부터 '연 3,000,000원'의 비율로 계산한 금액을 청구하고 있으나, 약정 임료가 연 2,200,000원이고, 피고가 2019. 5. 30.까지의 임료를 원고에게 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 인정 범위를 초과하는 금전 청구 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 임료 채무 면제 주장

피고는, 원고가 피고에게 2019. 5. 31. 이후의 임료는 납부하지 말라고 말하였고 이에 피고가 위 날짜 이후의 임료를 납부하지 않은 것이라면서, 이는 원고가 고의적으로 계약 해지 명분(임료 연체)을 만들어 놓은 것이라고 주장한다(피고의 이 부분 주장은 우선 임대차계약 해지 사유가 부존재하다는 것이어서 임대차목적물 인도 및 해지 후의 임료 상당 부당이득금 청구에 대한 항변에 해당되고, 또한 임료 채무의 면제 합의가 있었다는 것이므로 해지 전의 연체 차임 청구에 대한 항변에도 해당된다). 그러나 을 제6호증의 기재만으로는 원고와 피고 사이에 '2019. 5. 31. 이후의 임료를 면제하는 합의'가 있었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 매매 약속 주장

피고는, 원고와 2013년 최초 임대차계약 당시 '추후 원고가 피고에게 원주민(원고로부터 주변의 다른 건물을 임차하여 거주하고 있던 마을 주민들)과 같은 조건으로 이 사건 건물 부지1)를 매도한다'는 구두의 약속을 받았으면서, 원고는 마을 주민들에게 각 임대 건물 부지를 평당 50~55만 원에 각 매도하였으므로 피고에게도 같은 조건으로 이 사건 건물 부지를 매도해야 하는데, 원고는 피고에게 터무니없는 비싼 가격인 평당 90만 원에 이 사건 건물 부지를 매수하라고 요구하다가 피고가 '원주민과 비슷한 조건'을 주장하자 피고에게 임대차 해지를 이유로 이전을 요구하고 있는바, 원고는

약속대로 피고에게 '원주민과 비슷한 조건'에 이 사건 건물 부지를 매도하여야 할 것이고, 따라서 원고의 인도 및 연체 임료 등 청구는 부당하다고 주장한다.

살피건대, 갑 제1호증, 을 제2, 4, 10호증의 각 기재, 을 제5, 6, 9호증(을 제5호증과 을 제9호증은 같은 서류이다)의 각 일부 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 당초 분할 전 D 토지를 소유하던 원고는 그 지상의 여러 건물(주택)을 피고를 비롯한 여러 사람들에게 각기 임대하면서 '향후 토지를 분할하여 매각할 계획인데 그 분할 매각 시 각 임차인들에게 분할 후 각 토지(각 임대 건물의 부지)를 우선으로 매도하겠다'고 한 사실, 이후 원고는 2019년 분할 전 D 토지를 10여 개 필지로 분할하였고, 2019~2020년 사이에 F, G, H, I 등에게 각 해당 임대 건물 부지를 각 매도한 사실은 인정된다.

그러나 피고가 주장하는 바와 같이 원고가 피고에게 "다른 건물 임차인들과 같거나 비슷한 조건(면적당 가격)으로 이 사건 건물 부지를 피고에게 매도하겠다."라고 약속하였는지에 관하여는, 위에서 든 증거들이나 그 외 피고가 제출한 모든 증거들을 종합하여 보더라도 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 한편 피고의 주장에 의하면 원고가 토지 분할 후 피고에게 이 사건 건물 부지의 가격을 제시하면서 매수하라고 제안하였으나 피고가 그보다 낮은 가격(피고의 주장에 의하면 '원주민과 비슷한 조건'이라는 것임)을 요구하여 매매가 성사되지 않은 사정이 있음을 알 수 있는바, 그렇다면 이 사건 건물 임대차계약 당시 원고가 피고에게 보장한 것은 '향후 토지를 분할 매각할 경우 피고에게 이 사건 건물 부지를 우선하여 매수할 기회를 주겠다'는 것이었을 뿐, 그 매매의 가격조건에 관한 어떤 약속까지 했다고는 인정되지 않는 이상, 원피고 사이의 이 사건 건물 부지 매매가 가격을 둘러싼 의사의 불일치로 성사되지 않았다고 하여 원고가 약속을 어기고 부당하게 이 사건 청구를 하고 있는 것이라 할 수는 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 김현룡

별지

1) 청주시 상당구 C 대 450㎡. 갑 제1호증, 을 제10호증의 각 기재에 의하면, 모번지인 D에서 2019.

1. 29. 798㎡가 C로 분필되었다가, 다시 C에서 2019. 10. 31. 348㎡가 E로 분필되면서 C은 현재의 450㎡로 되었다.