

광주지방법원 순천지원 2021. 11. 18 선고 2021가단72311 판결 [토지 인도 및 건물철거]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 원호경

피 고 B

소송대리인 변호사 김대석

변 론 종 결 2021. 10. 7.

판 결 선 고 2021. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고로부터 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게,
 - 가. 별지1 부동산 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
 - 나. 별지1 부동산 목록 제2항 기재 및 별지2 도면 표시 중 15, 16, 17, 18, 19, 20, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15를 순차로 연결한 선내 약 720㎡ 철근 판넬조 가건물 일체를 철거하고 이를 수거하라.
 - 다. 별지2 기재 도면 표시 중 별지3 사진 및 도면에 표시된 11, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11을 순차로 연결한 선내 약 80㎡ 사무장 및 창고시설, 14, 1, 2, 13, 14를 순차로 연결한 컨테이너 C동 약 10㎡ 및 12, 3, 4, 11, 12를 순차로 연결한 컨테이너D동 약 10㎡ 시설, 22, 19, 20, 21, 22를 순차로 연결한 목재 보관 선반 1 및 16, 17, 18, 23, 16을 순차로 연결한 목재 보관 선반 2, A, B, C, D, A를 순차로 연결한 5t 호이스트 기계를 철거하고 이를 수거하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지1 부동산 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 인도하라. 별지1 부동산 목록 제2항 기재 및 별지2 도면 표시 중 15, 16, 17, 18, 19, 20, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15를 순차로 연결한 선내 약 720㎡ 철근 판넬조 가건물 일체를 철거하고 이를 수거하라. 별지2 기재 도면 표시 중 별지3 사진 및 도면에 표시된 11, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11을 순차로 연결한 선내 약 80㎡ 사무장 및 창고시설, 14, 1, 2, 13, 14를 순차로 연결한 컨테이너 C동 약 10㎡ 및 12, 3, 4, 11, 12를 순차로 연결한 컨테이너D동 약 10㎡ 시설, 22, 19, 20, 21, 22를 순차로 연결한 목재 보관 선반 1 및 16, 17, 18, 23, 16을 순차로 연결한 목재 보관 선반 2, A, B, C, D, A를 순차로 연결한 5t 호이스트 기계를 철거하고 이를 수거하라.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

원고는 2017. 9. 18. 피고에게 이 사건 토지를 보증금 1,000만 원, 임대차기간 2017. 1. 1.부터 2019. 12. 31., 차임 800만 원(매년 6. 30.까지 400만 원, 매년 12. 31.까지 400만 원), 계약만료시 원상회복하기로 하고, 임차인이 2기차의 차임을 연체하면 임대차계약을 해지할 수 있다는 내용으로 임대한 사실(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 피고는 이 사건 토지위에 주문 제1. 나. 다.항 기재와 같은 건물 및 설비 등(이하 ‘이 사건 건물 등’이라 한다)을 소유하고 있는 사실, 그런데 피고가 2019. 하반기 차임 200만 원, 2020. 상반기 및 하반기 각 차임을 연체한 사실, 이에 원고가 2021. 1. 8. 및 같은 달 20. 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였고, 그 즈음 피고에게 송달된

사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약에 기한 차임의 지급을 2회 이상 연체하였고(피고는 차임 지급시기가 1년이라고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 차임지급 시기를 상반기, 하반기로 각 특정하였으므로, 위 주장은 이유 없다), 원고가 2020. 1. 8. 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였으므로, 위 해지통지에 의해 이 사건 임대차계약은 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 건물 등을 철거하고 수거할 의무가 있다.

2. 피고의 항변 등에 관한 판단

가. 동시이행의 항변

피고는 원고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 위 1항 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약의 해지에 따라 원고는 피고에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 의무가 있고, 피고의 이 사건 토지의 인도 및 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

나. 부속물매수청구권 주장에 대한 판단

피고는 원고에게 이 사건 건물 등에 관한 부속물매수청구권이 있다고 주장하나, 임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는 임차인은 민법 제646조에 의한 부속물매수청구권이 없는바(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 차임 연체를 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고를 상대로 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.

다. 소결

피고는 원고로부터 임대차보증금 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 건물 등을 철거하고 수거할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 빈태욱

별지 1

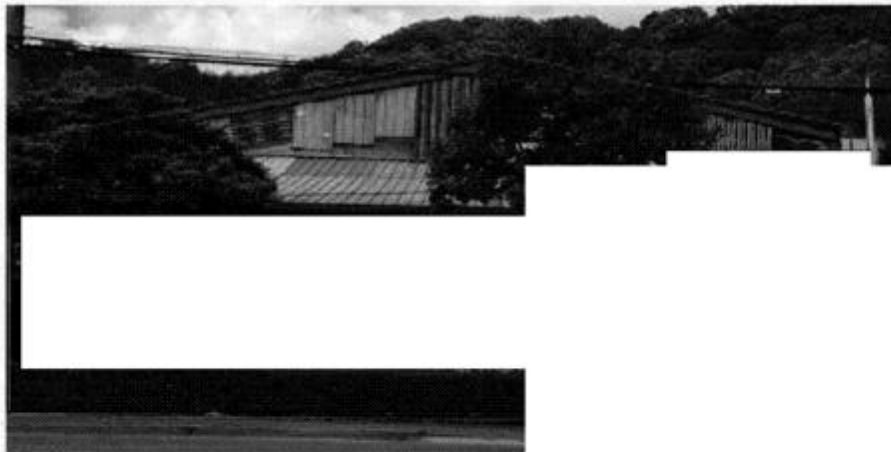
부동산 목록

1. 토지

전라남도 순천시 대 696.6㎡

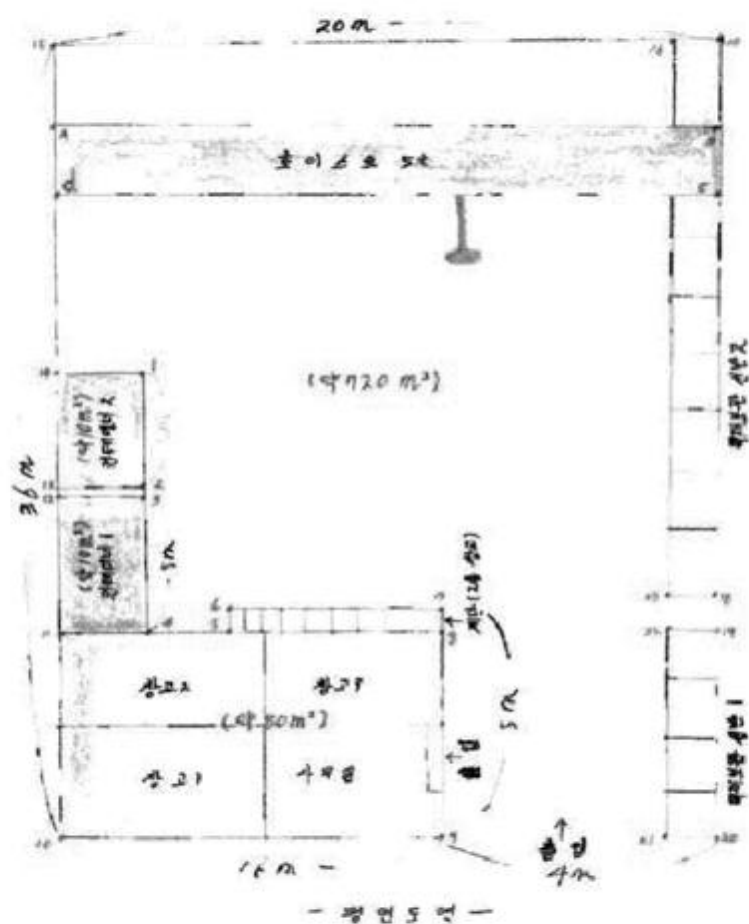
2. 위 지상 철근 판넬조 가건물 일체

— 철근판넬조 가건물 전면부 표시 —



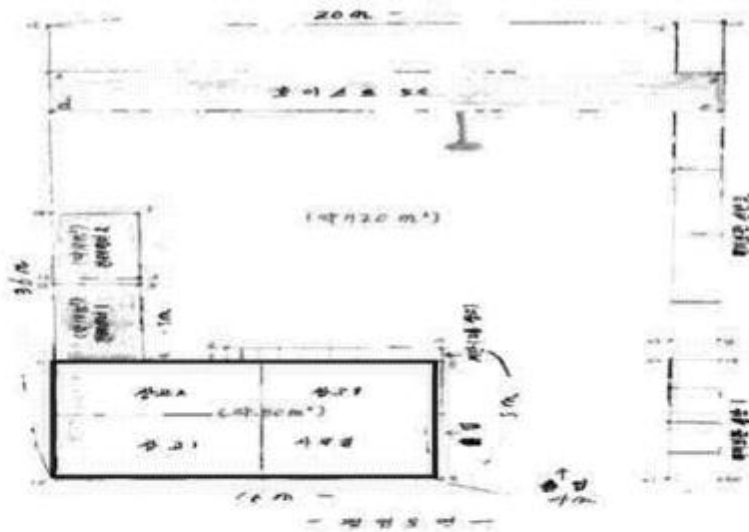
별지 2

도면 표시

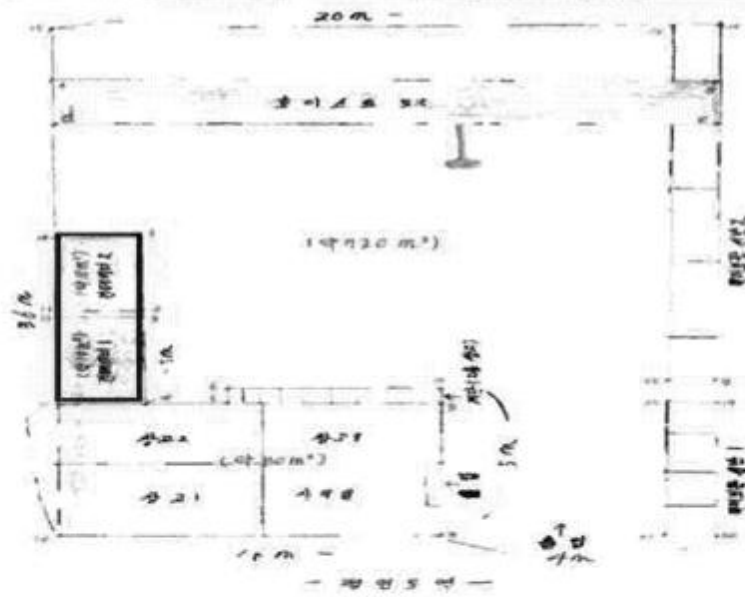


별지 3

사무실 및 창고 - (11, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 선내 약80㎡)



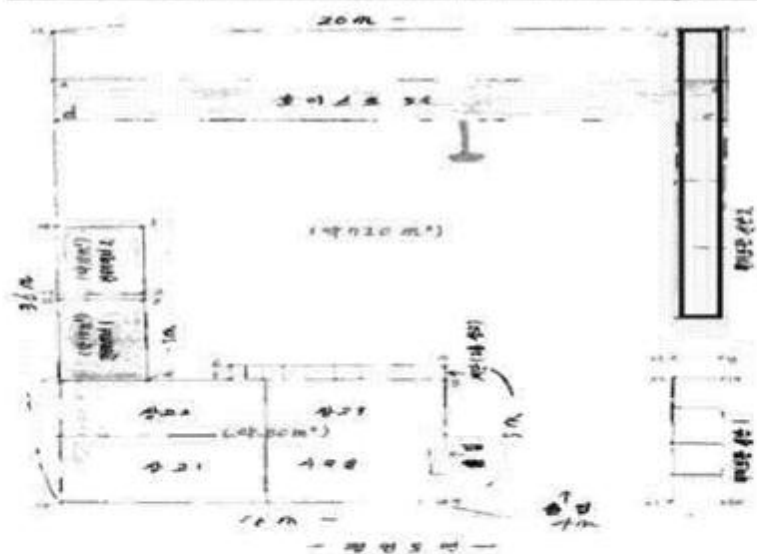
컨테이너 동 - (14, 1, 2, 13, 14 및 12, 3, 4, 11, 12)



목재 보관 선반 1 - (22, 19, 20, 21, 22)



목재 보관 선반 2 - (16, 17, 18, 23, 16)



5t 호이스트 - (A, B, C, D, A)

