

대구지방법원 포항지원 2019. 4. 25 선고 2018가단1795 판결 [건물철거, 건물명도 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2019. 4. 18.

판결 선고 2019. 4. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 포항시 남구 C 대 1,283㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내

(ㄱ) 부분 지상 과메기건조장 120㎡ 및 같은 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (二) 부분 지상 냉동창고 5㎡를 철거하고,

나. 위 선내 (ㄱ), () 부분 각 토지를 인도하고,

다. 위 가.항 기재 부동산 중 같은 도면 표시 6, 7, 8, 9, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 지상 과메기작업장 72㎡, 같은 도면 표시 14, 15, 19, 16, 17, 18, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 지상 사무실 겸 창고 26㎡ 및 같은 도면 표시 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 17, 16, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 지상 사무실 겸 창고 21㎡를 인도하고,

라. 1,200만 원 및 2018. 10. 11.부터 위 토지 및 건물의 인도 완료일까지 월 100만원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 포항시 남구 C 대 1,283㎡의 소유자인 원고는 2006. 10. 10. 피고에게 위 부동산중, ① 별지2 도면 표시 중 선내 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ), (ㅁ) 부분을 모두 포함한 토지420㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다), ② 별지2 도면 표시 중 선내 (ㄴ), (ㄹ), (ㅁ) 부분의 지상 건물(이하 '이 사건 임차건물'이라 한다)을 차임 연 250만 원, 임대차기간2009. 10. 10.까지로 정하여 임대하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 이 사건임대차계약의 내용 중 제7조는 다음과 같다.

제7조

1 임차인은 본 계약이 종료하였을 때 곧바로 본건 토지를 원상에 회복시켜 임대인에게 명도하여야 한다. 임차인이 본 계약이 종료된 후에도 본건 토지를 명도하지 아니한 때에는 1일 10만 원의 손해금을 임대인에게 지불한다.

2 임차인이 원상회복을 게을리 할 때에는 임대인은 임차인의 부담으로 원상회복할 수 있다.

2) 피고는 과메기 건조장 사업을 위해 이 사건 토지에 별지2 도면 표시 선내 (ㄱ),(ㄷ) 부분 각 지상에 주문 제1의 가.항 기재 각 건물을 신축한 후 이를 사용하고 있다(이하 '이 사건 지상건조물'이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약의 해지

1) 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 계속하여 갱신하다가 2013년 무렵 차임을 연 300만 원으로 증액하기로 약정하였으나, 피고는 2014. 10. 11.부터의 차임을 지급하지 않았다.

2) 원고는 이 사건 소장으로 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 의사표시를 하였고, 그 부분은 2018. 4. 25. 피고에게 송달되었다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 1·2호증, 현장검증결과, 측량감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

원고가 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 한 해지 통보에 따라 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 이에 대하여 피고는 차임을 지급하였음에도 원고 측이 수령을 거부하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 지상건조물을 철거할 의무가 있고, 이 사건 지상건조물 지상 토지 부분과 이 사건 임차건물을 모두 인도할 의무가 있으며, 연체 차임 1,200만 원(2014. 10. 11.부터 2018. 10. 10.까지의 차임 합계액) 및 약정 손해배상금으로 이 사건 임대차계약 제7조 제1항의 범위 내에서 원고의 청구에 따라 2018. 10. 11.부터 이 사건 지상건조물 지상 토지 부분 및 이 사건 임차건물의 인도완료일까지 월 100만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 유익비 등 관련

피고는 원고의 허락 하에 이 사건 지상건조물을 신축하였고, 피고의 비용으로 이를 수리하는 등 약 1억 5,000만 원을 지출하였으므로, 원고에게 유익비 상당액을 지급받아야 한다고 주장한다.

임차인의 유익비 상환 청구권과 관련된 민법 제626조는 강행규정이 아니어서 당사자사이에 이를 포기하거나 제한할 수 있으므로, 임대차 종료 시 원상회복약정을 한 것은 임차인이 유익비 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이다(대법원 1994. 9.30. 선고 94다20389, 20396 판결 등 참조).

피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 이 사건 토지를 원상회복하여 반환하기로 약정(제7조 제1항)한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 유익비 상환청구권을 미리포기하였다고 봄이 타당하다.

또한 임차인의 채무불이행으로 인하여 임대차계약이 해지된 경우에는 임차인의 지상물매수청구권은 인정될 수 없는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 피고가 차임을 연체하여 이 사건 임대차계약이 해지된 이상, 피고의 지상물매수청구권도 인정되지 않는다.

나. 권리금 관련

피고는 자신에게 권리금을 지급하고 과메기 건조장을 운영하려는 사람이 많으므로, 원고가 이 사건 토지를 다른 사람에게 임대할 경우 권리금을 보장받아야 한다고 주장한다.

권리금이 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상, 임대인은 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결 등 참조).

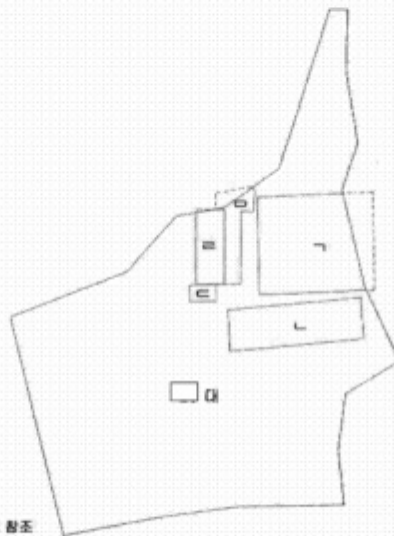
임대인인 원고가 임차인으로부터 권리금을 지급받았음을 인정할 증거가 없고, 이 사건 임대차계약의 약정기간 동안 피고로 하여금 이 사건 부동산을 이용할 수 있도록 하였을 뿐만 아니라 원고의 사정으로 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 볼 만한 증거도 없는 이상(오히려 피고의 차임 연체로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지되었다), 원고가 피고에게 권리금을 지급할 의무가 없다.

판사 최누림

<별지 1>

감 정 도

[사건번호 2018가단 1795 건물종류, 건물면적 및 토지인도]

포항시 남구 

■ 연결번호는 별지2 확대도 참조

토 지 소 재	자 번	연 결 번 호	면적(㎡)	비 고
포항시 남구	ㄱ	1~5.1 불 순차적으로 연결	120	건조장(과채기)
	ㄴ	6~9.6 불 순차적으로 연결	72	작업장(과채기)
	ㄷ	10~13.10 불 순차적으로 연결	5	냉동창고
	ㄹ	14,15,19,16,17,18,14 불 순차적으로 연결	26	사무실결합고1
	ㅁ	19~26,17,16,19 불 순차적으로 연결	21	사무실결합고2
		아 래 번 호		

비 고 이 측정성곽도는 측량에 사용할 수 없습니다.

