

대전지방법원 공주지원 2016. 2. 18 선고 2014가단21976 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 2. 4.

판결 선고 2016. 2. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 공주시 C 대 274㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분
지상 흙벽돌 슬레이트 지붕 단층 창고 8㎡, 같은 도면 표시 6, 7, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내
'나' 부분 지상 시멘트블럭조 함석지붕 단층 주택 1㎡, 같은 도면 표시 8, 9, 10, 11, 12, 8의 각 점을
차례로 연결한 선내 '다' 부분 지상 시멘트블럭조 함석지붕 단층 주택 20㎡를 각 철거하고,
나. 공주시 C 대 274㎡를 인도하고,
다. 990,000원 및 이에 대하여 2015. 2. 1.부터 위 토지 인도완료일까지 월 30,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나항 및 피고는 원고에게 990,000원 및 이에 대하여 2015. 2. 1.부터주문 제1의 나항 기재 토지(이하 '이 사건 대지'라 한다) 인도완료일까지 월 30,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 이 사건 대지에 관하여 2001. 11. 23. 증여를 원인으로 하여 이 법원2001. 11. 28. 접수 제27925호로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 공주시 C 지상 목조함석지붕 단층 주택 61.81㎡, 부속건물 흙벽돌조스레이트지붕 단층창고 36.69㎡의 소유자인데, 위 건물 중 일부분이 주문 제1의 가항 기재와 같이 이 사건 대지 지상에 있고, 이 사건 대지 전체를 위 주택의 부지로 사용하고 있다.

다. 원고는 당초 피고에게 이 사건 대지를 차임 연 백미 4두로 정하여 임대하였는데,2011. 1. 17. 피고에게 그 차임을 매월 3만 원으로 증액하여 달라는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 그 무렵 피고는 이를 송달받았다.

라. 피고는 원고에게 2012. 12. 10. 150,000원, 2013. 11. 30. 150,000원, 20144. 12.26. 150,000원만을 차임으로 지급하였다.

마. 원고는 2014. 4. 21. 피고에게 차임으로 제대로 지급하지 아니하였으니, 이 사건대지를 인도하여 달라는 취지의 내용증명 우편을 보냈고, 피고는 2014. 4. 22. 이를 송달받았다.

바. 감정인 D이 평가한 이 사건 대지의 2011. 1. 1.부터 2015. 7. 31.까지의 차임은 아래 표 기재와 같다.

순번	기간	연간 차임	월 차임
1	2011. 1. 1. ~ 2011. 12. 31.	771,995원	64,333원
2	2012. 1. 1. ~ 2012. 12. 31.	817,068원	68,089원
3	2013. 1. 1. ~ 2013. 12. 31.	896,665원	74,722원
4	2014. 1. 1. ~ 2014. 12. 31.	1,075,039원	89,587원
5	2015. 1. 1. ~ 2015. 7. 31.	1,177,652원	98,138원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 갑 제8호증, 을 제1호증의 1, 2, 감정인 D의 임료감정결과, 이 법원의 한국국토정보공사 공주시지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 원고와 피고가 당초 약정한 차임은 상당하지 아니하게 되었다. 따라서 원고는 피고에게 민법 제628조에 따라 차임증액을 청구할 수 있다. 나아가 당초의 차임액수, 임대차기간, 이 사건 대지의 위치 등에 비추어 보면, 차임감정결과에서 평가된 차임의 50%에도 미치지 못하는 원고의 2011.1. 17. 피고에 대한 차임증액요구는 타당하다.

① 원고가 소유권을 취득한 이래 10년 이상 차임의 증액은 한 번도 이루어지지 아니하였다. 그에 반하여 이 사건 대지에 대한 개별공시지가의 상승으로 제세공과금의 부담은 같은 기간 증가하였을 것으로 보인다.

② 원고가 당초 부담한 차임은 이 사건 대지에 대한 차임감정결과에 의하여 평가 된 차임의 20%에도 미치지 못하는 금액이다.

나. 임대인이 민법 제628조에 의하여 장래에 대한 차임의 증액을 청구하였을 때에 그 청구가 상당하다고 인정되면 그 효력은 그 청구시에 발생한다고 할 것이다(대법원1974. 8. 30. 선고 74다1124 판결 참조). 따라서 피고는 원고로부터 차임증액청구를 받은 때로부터는 위 차임증액청구에 따른 차임을 지급할 의무가 있다고 할 것이다. 대지에 관한 차임은 매월 말에 후급으로 지급하는 것이 원칙(민법 제633조)이므로, 늦어도피고는 원고로부터 차임증액 청구를 받은

다음 달인 2011. 2.부터는 월 30,000원의 비율로 계산한 차임을 매월 말에 지급할 의무가 있다. 다. 그럼에도 피고가 앞서 본 바와 같이 원고의 차임증액 청구를 무시하고 종전과 같이 연 150,000원의 임료만 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위와 같이 지급의무가 있는 차임을 2기 이상 연체하였다. 원고의 피고에 대한 위 차임연체를 이유로 한 2014. 4. 21. 해지 통고에 의하여 원고와 피고 사이의 임대차계약은 2014. 4. 22. 적법하게 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 임대목적물인 이 사건 대지를 인도할 의무가 있다. 또한, 이 사건 대지를 점유할 권원이 없는 피고로서는 원고의 방해배제청구에 따라 이 사건 대지 위에 있는 주문 제1의 가항 기재 각 건물 부분을 철거할 의무도 있다.

라. 피고는 원고에게 2011. 2. 1.부터 2015. 1. 31.까지 미지급 차임 및 부당이득금으로 990,000원(= 48개월치 차임 합계 1,440,000원 - 피고가 지급한 차임 450,000원) 및 2015. 2. 1.부터 이 사건 대지의 인도 완료일까지 월 30,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(2011. 1. 1.부터 2011. 1. 31.까지의 미지급 차임을 구하는 청구와 관련하여서는 피고가 차임증액 청구를 받기 전에는 그 지급의무가 없고, 그 이후부터 2011. 1. 31.까지는 피고가 언제 차임증액 청구를 받았는지 불분명하여 이를 받아들이지 아니한다).

3. 결론

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

판사 신동준