

대전지방법원 공주지원 2018. 2. 22 선고 2017가단20486 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2018. 1. 25.

판결 선고 2018. 2. 22.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 D는 별지 목록 제3항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고,

나. 피고 B는 별지 목록 제3항 기재 건물에서 퇴거하고,

다. 피고 C은 별지 목록 제4항 기재 건물과 별지 목록 제2항 기재 토지 지상 별지감정도 표시 16 내지 19, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 우사 59㎡, 같은 지상 별지 감정도 표시 20 내지 23, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 나부분 우사 75㎡, 같은 지상 별지 감정도 표시 11, 12, 16, 19, 20, 23, 24, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 콘크리트 바닥 83㎡를 각 철거하고, 별지목록 제1, 2항 기재 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. E은 1979. 9. 5. 별지 목록 제3항 기재 주택(이하 '이 사건 제1주택'이라고 한다)에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

나. F은 원고의 조부인 망 G과 사이에 공주시 H 임야 32,509㎡에 설치된 원고 선친등의 분묘를 관리해주는 조건으로 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관한 임대차계약을 체결하고, 1975. 일자불상경 별지 목록 제4항 기재건물들(이하 '이 사건 제2주택 등'이라고 한다)을 신축하여 이에 관한 소유자등록을 마쳤다.

다. 원고는 1995. 3. 13. 이 사건 토지에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

라. F은 일자불상경 사망하였다. 이에 따라 망 F의 자녀인 피고 C이 이 사건 제2주택 등을 단독상속하였다. 그리고 피소 C은 별지 목록 제2항 기재 토지 지상 별지 감정도 표시 16 내지 19, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 우사 59㎡, 별지 감정도 표시 20 내지 23, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 우사 75㎡를 소유하고 있고, 별지 목록 제2항 기재 토지 지상 별지 감정도 표시 11, 12, 16, 19, 20, 23, 24, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 83㎡에 콘크리트로 바닥 포장을 하였다(위각 우사와 콘크리트 포장을 합하여 '이 사건 우사 등'이라고 한다). 그리고 현재 이 사건 제2주택 등에는 피고 C과 그의 배우자인 I 이 거주하고 있다.

마. 원고는 2008. 일자불상경 E의 처인 피고 B, 피고 C과 사이에 이 사건 토지에 관하여 E은 연 50,000원의, 피고 C은 연 150,000원의 각 연차임을 지급하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

바. E은 2015. 7. 27. 사망하였다. 이에 따라 망 E의 자녀 중 피고 D가 2017. 5. 2. 이루어진 상속재산 분할협약에 따라 이 사건 제1주택을 단독상속하였다. 그리고 현재 이 사건 제1주택에는 망 E의 배우자인 피고 B가 거주하고 있다.

[인정 근거 : 갑 제1, 2, 3호증, 을가 제1호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한 다)의 각 기재, 을가 제2, 3호증의 각 일부 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 공주지사장에 대한 측량감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지]

2. 임대차계약 해지에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

망 E, 피고 C은 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하면서, 망 E 측은 연50,000원의, 피고 C은 연 150,000원의 각 연차임을 지급하기로 하였다. 그런데 망 E과 그로부터 이 사건 제1주택을 단독상속한 피고 D, 피고 C은 2011년경 이후부터 2기 이상의 연 차임을 지급하지 않았다. 이에 따라 원고는 이 사건 2017. 6. 12.자 준비서면을 통해 피고들이 각 2기 이상의 차임을 지급하지 않았다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였다.

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 토지 지상의 피고들 소유 주택 등을 모두 철거하고, 그 토지를 인도할 의무가 있으며, 이 사건 제1주택에 거주하는 피고 B는 이 사건 제1주택에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고 D, C 주장의 요지

피고들은 원고에게 2015년까지 이 사건 토지에 관한 차임을 모두 지급하였으며, 2016. 9.경에는 피고 C이 원고에게 직접 피고들의 차임 합계 200,000원을 현금으로 지급하였다. 따라서 원고의 피고들에 대한 이 사건 임대차계약의 해지 주장은 이유 없다.

다. 판 단

피고들이 원고에게 이 사건 토지에 관한 연 차임을 모두 지급하였는지에 대하여 살피건대, 을가 제2,

3호증의 각 기재만으로는 피고들이 원고에게 2011년경 이후 2기이상의 연 차임을 모두 지급하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(을가 제3호증의 기재에 의하면, 피고 C이 자신의 다이어리에 이 사건 토지에 관한 차임 명목으로 원고에게 2007. 11. 11. 100,000원을, 2008. 11. 9. 100,000원을, 2009. 11. 11. 100,000원을, 2010. 11. 14. 150,000원을 각 지급하였고, 2013. 9. 24.에는 2012년과 2013년분 연 차임 합계 300,000원을 지급하였다고 기재한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 피고 C이 원고에게 위 기재에 따라 실제로 차임을 지급하였다고 인정할 수있다 하더라도, 위 증거와 을가 제2호증만으로 피고들이 원고에게 2014년부터의 차임을 지급한 사실은 입증하기 부족하고, 달리 이를 입증할 증거가 없으므로, 결론에는 영향을 미치지 않는다).

위와 같은 사정과 위 기초 사실에 의하면, 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 연 차임을 최소 2기 이상 지급하지 않았다고 판단함이 타당하므로, 이 사건임대차계약은 원고의 해지 의사표시가 기재된 2017. 6. 12.자 준비서면이 피고들에게 최종송달되었음이 기록상 분명한 2017. 6. 27. 적법하게 해지되었다고 판단된다.

그렇다면, 원고에게 특별한 사정이 없는 이상, 피고 D는 이 사건 제1주택을, 피고C은 이 사건 제2주택 등 및 이 사건 우사를 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 B는 원고에게 이 사건 제1주택에서 퇴거할 의무가 있다고 판단함이 타당하므로, 원고의 위 주장은 이유 있고, 피고 D, C의 위 주장은 이유 없다.

3. 건물매수청구권에 대한 판단

피고 D, C은, 이 사건 임대차계약은 피고들이 이 사건 제1주택, 제2주택 등, 우사 등을 소유하기 위하여 체결된 임대차계약인데, 원고의 해지 의사표시에 따라 해지되는 이상 원고는 민법 제643조, 제283조에 따라 피고들로부터 위 주택 등을 매수할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결), 이 사건 임대차계약이 피고들의 차임지급의무 불이행으로 해지되었음은 앞서 살핀바와 같으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 도영오

[별지]

목 록

1. 공주시 J 대 648㎡
2. 공주시 K 대 694㎡
3. 위 제1항 지상 1층 시멘블럭 주택 79.3㎡(등기부상 표시 위 제1항 지상 세멘부럭조
세멘기와즁평가건주택 건평24평)
4. 위 제1, 2항 지상 흙/기와 주택 52.8㎡, 흙/스레트 창고 9.9㎡.끝.

[별지]



감 정 도

B5

토지 소재	공주시 3 필
사건번호	2017가단 20486 건물월거 및 토지연도 청구의 소

현 황 표 시

범 례	영 칭
	지적선
가, 나	측시외벽선
다	콘크리트포장선

면 적 표 시

자변 번호	면적(㎡)	비 고
가	59	16~19, 16 의 각 경을 순차로 연결한 선
나	75	20~23, 20 의 각 경을 순차로 연결한 선
다	83	11~12, 16, 19~20, 23~24, 11 의 각 경을 순차로 연결한 선

2017 년 09 월 25 일

감정인 : 지적기사