

대전지방법원 홍성지원 2019. 12. 18 선고 2019가단30808 판결 [건물철거 및 토지인도등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이재호

피고B

변론 종결2019. 11. 13.

판결 선고2019. 12. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 충청남도 예산군 C 전 1006㎡중 별지 도면 표시 2, 3, 8, 10 내지 13, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 주택 52㎡를 철거하고,
나. 위 나 부분 52㎡ 및 같은 도면 표시 1 내지 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 차 부분 80㎡, 같은 도면 표시 3, 4, 9, 8, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 카 부분 19㎡를 각 인도하고,
다. 1,422,459원 및 이에 대하여 2019. 3. 7.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 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. 원고가 2004. 8. 20. 충남 예산군 D 전 387m²(이하 '이 사건 제1토지'라 한다), C 전 1006m²(이하 '이 사건 제2토지'라 한다), E 임야 476m²(이하 '이 사건 제3토지'라 한다)에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 제2토지 중 별지 도면 표시 가 부분 43m² 지상에 창고가, 별지 도면 표시 나 부분 52m² 지상에 주택이, 별지 도면 표시 다 부분 30m², 이 사건 제3토지 중 별지 도면 표시 라 부분 3m², 이 사건 제1토지 중 별지 도면 표시 마 부분 2m² 각 지상에 창고가, 이 사건 제1토지 중 별지 도면 표시 바 부분 217m², 이 사건 제2토지 중 별지 도면 표시 사 부분 4m², 이 사건 제3토지 중 별지 도면 표시 아 부분 59m² 각 지상에 축사가, 이 사건 제2토지 중 별지 도면 표시 자 부분 23m² 지상에 화장실이 각각 존재하는데(이하 위 각 창고, 주택, 축사, 화장실을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 한다), 피고가 이 사건 각 건물을 소유하고 있다.

다. 피고는 원고가 이 사건 제1, 2, 3 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치기 전부터 이 사건 각 건물의 부지를 점유·사용해 오고 있었다.

라. 원고는 2013. 3. 25. 피고를 상대로 이 사건 각 건물의 철거와 토지인도 등을 구하는 소(이 법원 2013가단2856호)를 제기하여 2014. 4. 8. 위 법원으로부터 '피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고 위 각 토지 합계 433m²를 인도하고, 347,812원 및 이에 대하여 2014. 3. 19.부터 제1항 토지 인도완료시까지 월 33,150원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 전부승소판결을 선고받았다.

마. 이에 피고가 항소(대전지방법원 2014나6532호)하여 항소심 계속 중이던 2014. 10. 6. 다음과 같은 내용으로 조정이 성립되었다.

1) 피고는 원고에게 이 사건 제1, 2, 3 각 토지 지상 별지 도면 표시 다 부분 창고 30㎡, 라 부분 창고 3㎡, 마 부분 창고 2㎡, 바, 사, 아 부분 축사 280㎡, 자 부분 화장실 23㎡를 각 철거하고, 별지 도면 표시 가, 나, 차, 카 부분을 제외한 나머지 토지를 인도한다.

2) 별지 도면 표시 차 부분은 약 80㎡(폭 4.8m, 길이는 F 구거에 이르기까지), 카 부분은 약 19㎡(폭 2.4m, 길이 8m, 현재 시멘트 포장된 부분)를 의미한다.

3) 피고는 위 가, 나, 차, 카 부분을 생존하는 동안 사용할 수 있고, 임료는 연 50만원으로 하고, 임료는 금년 말부터 매년 말에 원고에게 지급한다. 다만 임료는 1년마다 연 5%씩 인상하기로 한다. 다만 피고가 위 임대차를 종료하기를 원하는 경우에는 그 이전이라도 이 사건 임대차는 종료한다.

4) 피고는 원고에게 347,812원 및 2014. 3. 19.부터 별지도면(참고도) 표시 다 내지 자 부분 건물철거 및 그 토지 인도시까지 월 33,150원을 지급한다.

5) 위 가, 나, 차, 카 부분에 대한 임대차기간이 종료되는 경우 피고는 가, 나 부분을 철거하고, 그 토지와 차, 카 부분을 원고에게 인도한다. 차 부분을 피고가 포장하여 사용할 경우 그에 대한 철거도 피고가 한다.

바. 위 조정 이후 피고는 2015. 7. 5. 위 마의 1)항의 화장실과 각 창고 및 축사를 철거하였고, 해당 토지도 인도하였다. 또한 위 가 부분 창고도 철거하고 해당 토지도 인도하였다.

사. 피고는 원고에게 2015. 12. 31.에 지급하여야 할 연차임 408,633원[= (500,000원 × 151/194, 원 미만 버림)×1.05, 원 미만 버림] 중 69,836원을 지급하지 아니하였고, 2016. 12. 31.에 지급하여야 할 연차임 429,064원(= 408,633원×1.05, 원 미만 버림)과 2017. 12. 31.에 지급하여야 할 연임료 450,517원(= 429,064원×1.05, 원 미만 버림) 및 2018. 12. 31.에 지급하여야 할 연임료 473,042원(= 450,517원×1.05, 원 미만 버림)을 지급하지 아니하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 3, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 1 내지 9의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 위 조정에 의하여 이 사건 제2토지 중 일부인 위 가, 나, 차, 카 부분(191㎡)에 관하여 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약이 성립되었고, 그 후 피고가 2기 이상의 차임을

연체하여 원고가 이를 이유로 위 임대차계약을 해지한다는 내용이 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 2019. 3. 6. 송달되었으므로, 위 임대차계약은 2019. 3. 6. 적법하게 해지되었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 나 부분 주택을 철거하고, 위 나, 차, 카 부분 토지(합계 151m²)를 인도할 의무가 있고, 미지급차임 1,422,459원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장

1) 위 조정 이후 정확한 경계 및 면적 확인을 위하여 경계측량을 하되 그 비용을 원고가 지급하기로 하고 피고가 경계측량을 하였는데 원고는 그 비용을 지급하지 아니하였다. 경계측량 후 원고가 2015. 8. 14.경 별지 도면 표시 가, 다 부분 경계를 굴착하는 과정에서 피고는 피고 소유 토지가 원고에게 편입된 것을 알게 되어 원고에게 위 토지 부분을 인도해 줄 것을 요청하였는데 원고는 이를 이행하지 아니하였다. 이에 위 사항을 해결해 주면 임료를 지급하겠다고 하였으나 원고는 아무런 조치를 하지 아니하였으므로 차임을 연체한 것으로 보기 어렵다.

2) 또한 위 굴착 과정에서 원고는 피고 소유의 지하수 1공을 훼손하고 배수관을 파손하여 피고가 이를 수리하였으므로, 원고는 피고에게 위 수리비용을 지급할 의무가 있다. 결국 피고는 원고에게 위 측량비용과 수리비용 상당액의 채권을 가지고 있는바, 위 채권은 원고의 피고에 대한 차임채권과 상계되어야 한다.

3) 피고의 건물철거 및 토지인도의무와 원고의 건물 매매대금 지급의무는 동시이행 관계에 있으므로, 원고가 매매대금을 지급하기 전까지는 피고는 건물철거와 토지인도 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 을 제1 내지 10호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 피고가 지출한 측량비(551,100원)를 지급하기로 약정하였다거나 원고의 행위로 지하수 1공과 배수관이 파손되었다거나 피고 소유 토지 일부를 원고가 사용하고 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 1),

2)항의 각 주장은 이유 없다.

2) 피고가 차임을 연체하여 위 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 민법 제643조에 기한

건물매수청권을 가지지 아니하고, 따라서 원고가 피고에 대하여 건물매매대금 지급의무를 부담하지도 아니한다. 또한 그 외에 원고가 피고에 대하여 건물 매매대금을 지급할 의무를 부담할 매매계약을 체결하였다는 등의 사정도 없으므로 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

피고는 원고에게 위 나 부분 주택을 철거하고, 위 나, 차, 카 부분 토지(합계 151m²)를 인도할 의무가 있고, 미지급차임 1,422,459원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 3. 7.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사안희길

별지