

서울남부지방법원 2015. 4. 9 선고 2014가합12707 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

서울고등법원 2016. 5. 27 선고 2015나13548 판결

서울남부지방법원 2015. 4. 9 선고 2014가합12707 판결

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 3. 31.

판결 선고 2015. 4. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 제1목록 기재 각 토지 및 건물을 인도하고,

나. 별지 제2목록 기재 각 구조물을 철거하고,

다. 2014. 1. 1.부터 위 가.항 기재 각 토지 및 건물 인도 완료일까지 연 3,000,000원의 비율에 의한
금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C(이하 '망인'이라 한다)은 2004. 6. 14. D로부터 별지 제1목록 기재 각 토지 및 건물(이하 위 목록 제1 내지 5항 기재 토지를 '이 사건 토지', 제6항 기재 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하고, 2004. 7. 30. 소유권이전등기를 마쳤다. 망인은 그무렵 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 임대하고, 2004. 11.경 피고와 이 사건 제5토지중 300㎡에 관하여 임대차기간 2004. 11. 말부터 2005. 11. 말까지, 차임 연 50만 원으로 된 농지임대차계약을 작성하였다. 피고는 당시부터 현재까지 이 사건 건물에 거주하면서 이 사건 토지를 경작, 관리하는 등 점유하고, 이 사건 제3, 5토지 위에 별지 제2목록 기재 각 구조물(이하 '이 사건 각 구조물'이라 한다)을 설치하여 사용하여 왔다.

나. 망인은 2011. 3. 17. 피고로부터 이 사건 토지 및 건물에 관하여 '상기 토지는 2011년 3월 17.일 서로 간 대화결과 개발이나 매매되었을 시 하시라도 모든 사물과 건물을 철거하여 토지주에 부담 없이 하겠습니다. 또한 토지분에 대해서는 임차인 B이 지불할 것입니다'라는 약정서를 받았다.

다. 망인은 2013. 7. 2. 암 수술을 받고 투병 중 같은 해 11. 14. 사망하였다. 망인의 처인 원고는 2013. 11. 14. 협의분할상속을 원인으로 2013. 11. 29. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2013. 12. 13. 피고와 다음과 같이 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차 기간을 2013.

12. 13.부터 2014. 12. 12.까지로 정하고, 차임은 선불로 연 300만 원을 지급받기로 하여 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 또한 특약사항으로 '임차인은 임대차해지 또는 기간만료 후 대상토지를 자기비용으로 원상복구하며, 복구하지 않을 시 임대인은 최고 등 법적 절차 없이 대집행하고 그 비용을 청구할 수 있다.'고 정하였다.

마. 피고가 위 계약에 따른 차임을 지급하지 않자, 원고는 피고가 차임 300만 원을 지급하지 않아 이 사건 계약을 해지하겠다는 내용증명우편을 보냈고, 이는 2014. 6.27. 피고에게 배달되었다. 그러나 피고가 임대차계약 해지에 불복한다는 내용증명우편을 보내며 계속 차임을 지급하지 않자 원고는 2014. 8. 27. 피고에게 다시 이 사건 계약을 해지하겠다는 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 13, 14, 16 내지 18호증(가지번호 있는 증거는 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고의 이 사건 계약상 차임 지급 의무 불이행을 이유로 2014. 8. 27.경 위 계약을 적법하게 해지하였다.

따라서 피고는 이 사건 토지 위에 설치한 이 사건 각 구조물을 철거하고, 이 사건 토지 및 건물을 원고에게 인도할 의무가 있다. 또한 원고가 구하는 2014. 1. 1.부터 이 사건 토지 및 건물의 인도 완료일까지 연 300만 원의 비율에 의한 차임 또는 차임상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 망인이 이 사건 토지 및 건물을 매수하기 전부터 관리인 겸 경작위탁자로 서 토지의 경작 및 관리를 해왔고, 망인이 매수한 후 2004.경 농지임대차계약을 체결하였다가 망인의 제안으로 농지임대차계약을 해지하고, 피고가 제반세금을 납부하면서 이 사건 토지를 개간, 경작하여 그로 인한 수익금을 이 사건 토지 매각시 정산하기로 하는 내용의 이 사건 토지에 대한 개발 및 유지, 관리에 대한 동업계약을 구두로 체결하고, 이에 따라 피고가 10여 년간 이 사건 토지의 개간, 복토, 객토,

석축공사, 진입도로개설등에 6억 5,600만 원 상당의 비용을 들여 인력과 장비를 투입하여 개발 및 유지, 관리를 하여 왔고, 망인이 생전인 2013. 9.경 피고에게 '나중에 집 한 채와 먹고 살 수 있을 정도의 토지를 주겠다. 주택 설계도를 만들라.'고 하며 이 사건 토지 중 일부를 주기로 하였다고 주장하면서 원고가 상속절차를 위하여 필요하다고 하여 망인의 위 동업계약을 상속을 통해 승인한다는 의미로 2013.경 원고에게 임대차계약서에 날인하여 준것이므로, 피고는 원고에 대하여 임대차계약을 위반한 사실이 없으며 원고가 그 수익금의 정산의무를 다하지 않는다면 피고는 유치권자로서 건물철거 및 토지인도에 응할수 없다고 주장한다.

그러므로 보건대, 위 인정사실에 의하면 피고는 망인에게 '언제라도 이 사건 토지지상 모든 사물과 건물을 철거하겠다'고 약정한바 있고, 원고와도 임대차계약 종료시(해지 또는 기간 만료) 이 사건 토지를 피고의 비용으로 원상복구하여 주기로 특약한 사실을 인정할 수 있을 뿐, 2013.

임대차계약서(갑 제1호증), 2011.경 약정서(갑 제3호증)의 내용이 피고의 주장과 같이 피고와 망인 사이의 동업계약을 확인하는 내용이라 고 보기도 어렵고, 피고가 제출한 을 제1 내지 3호증의 기재와 영상 및 탄원서들만으로는 피고가 망인과 동업계약을 체결하였다거나, 망인이 피고에게 이 사건 토지의 일부를 주기로 약정하였다는 점과 피고가 이 사건 토지의 유지·보수, 객관적 가치 증대를 위하여 위와 같은 비용을 지출하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현미, 판사 송명주, 판사 고대석

별지

제1목록

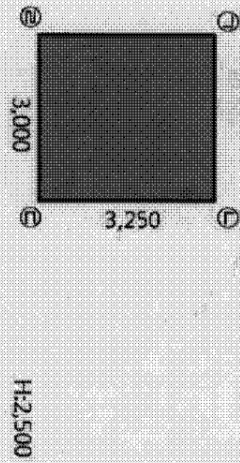
1. 경기 연천군 E 전 93m²
2. F 전 869m²
3. G 답 2,321m²
4. H 답 5,114m²
5. I 전 5,194m²
6. I 지상 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 1층 63.24m². 끝.

제2목록

1. 경기 연천군 I 지상 컨테이너 박스 9.75㎡('철거면적' 도면 ① 및 아래 제1항 표시)
2. 같은 지상 창고 29.75㎡(같은 도면 ② 및 아래 제2항 표시)
3. 같은 지상 개집 10.5㎡(같은 도면 ③ 및 아래 제3항 표시)
4. 같은 지상 개집 5.25㎡(같은 도면 ④ 및 아래 제4항 표시)
5. 같은 지상 개집 34.5㎡(같은 도면 ⑤ 및 아래 제5항 표시)
6. 경기 연천군 G 지상 이동화장실 1.8㎡(같은 도면 ⑥ 및 아래 제6항 표시)
7. 같은 지상 개집 33㎡(같은 도면 ⑧ 및 아래 제8항 표시)
8. 같은 지상 개집 33㎡(같은 도면 ⑨ 및 아래 제9항 표시)
9. 같은 지상 개집 16.5㎡(같은 도면 ⑩ 및 아래 제10항 표시)
10. 경기 연천군 I 지상 가옥 98㎡(아래 제17항 도면 ㉠,㉡,㉢,㉣,㉤,㉥,㉦ 각 점을 연결한 선내 부분) 및 38㎡(같은 도면 ㉧,㉨,㉩,㉪,㉫ 각 점을 연결한 선내 부분, '철거면적' 도면 ⑰ 표시). 끝.



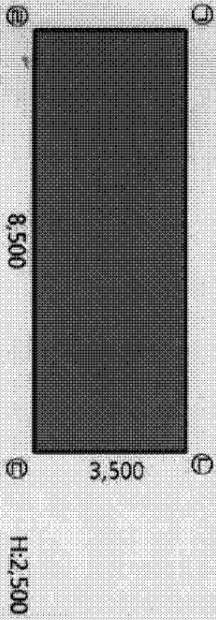
1. 컨테이너 박스



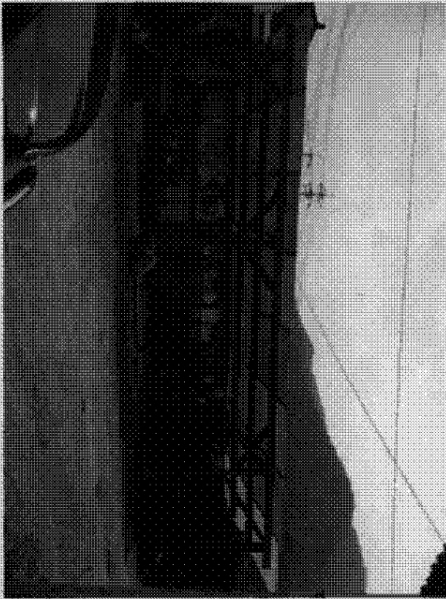
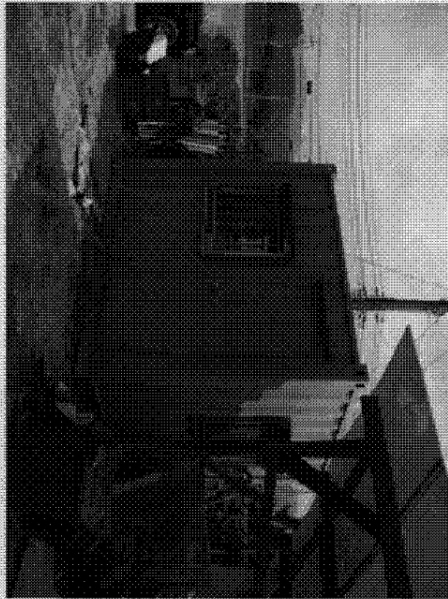
*모든 단위는 mm

면적 : 9.75㎡ / 2.5평

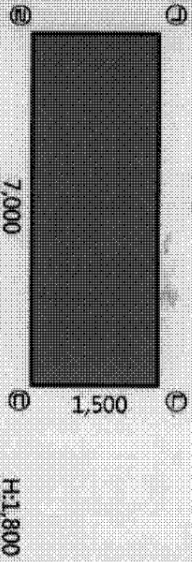
2. 창고



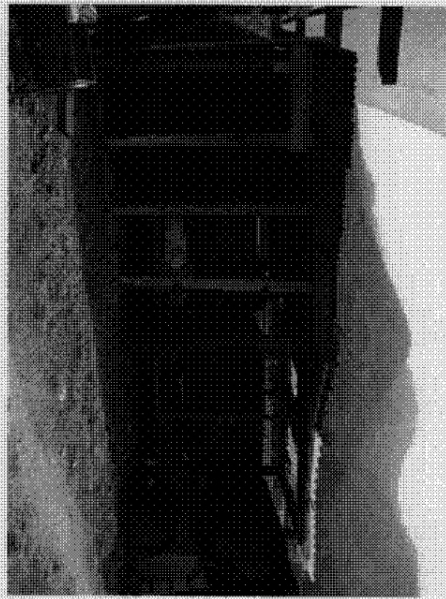
면적 : 29.75㎡ / 9.0평



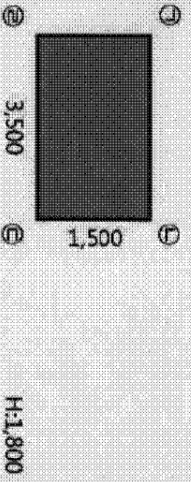
3. 개 전



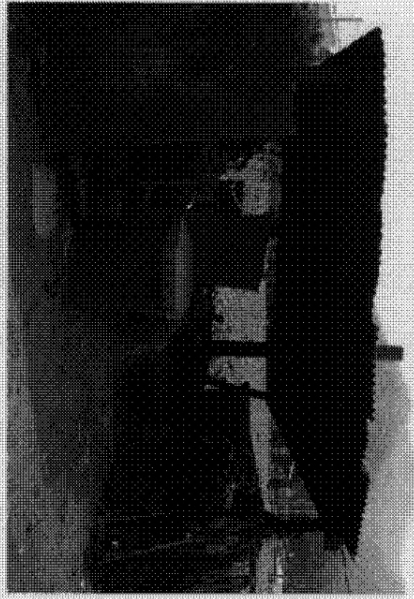
면적 : 10.5㎡ / 3.2평



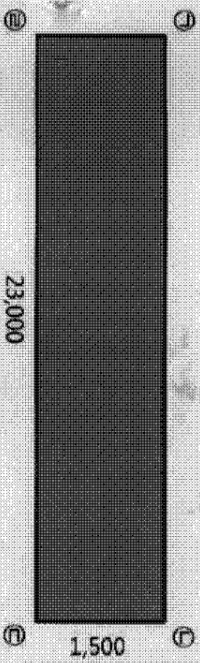
4. 개 전



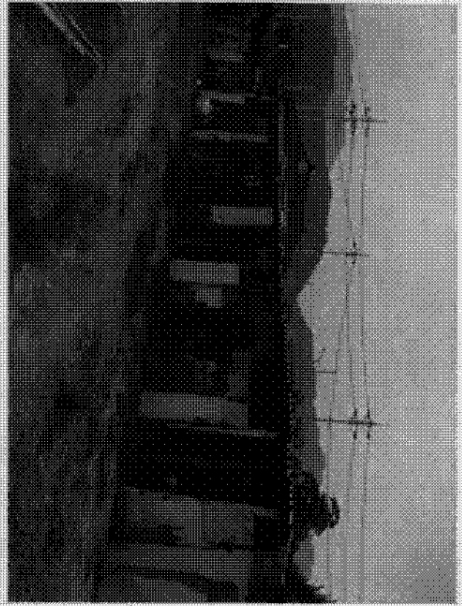
면적 : 5.25㎡ / 1.6평



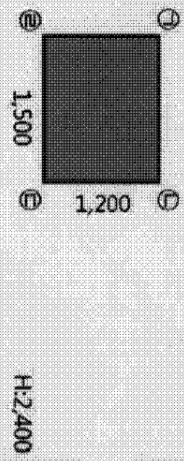
5. 개점



면적 : 34.5㎡ / : 10.4평



6. 이동 화장실

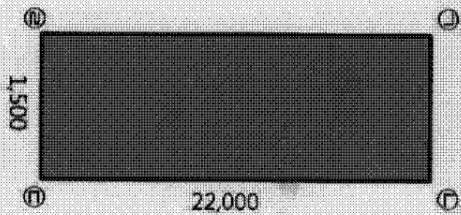


면적 : 1.8㎡ / : 0.55평

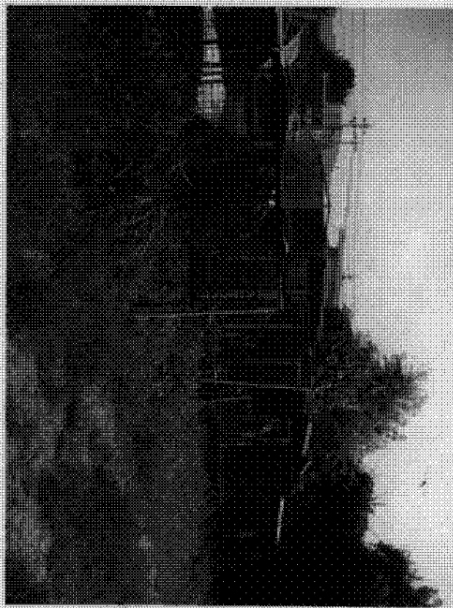


8. 개천

H:1,800

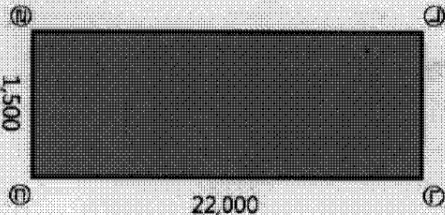


면적 : 33m² / 10평



9. 개천

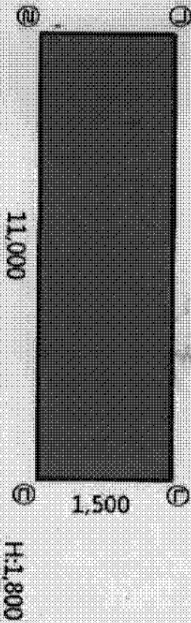
H:1,800



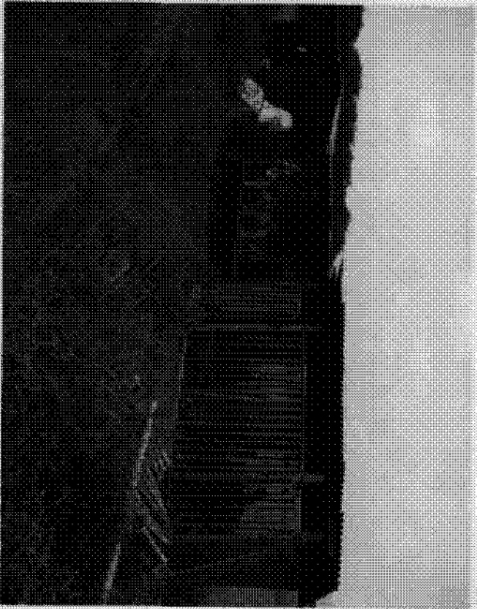
면적 : 33m² / 10평



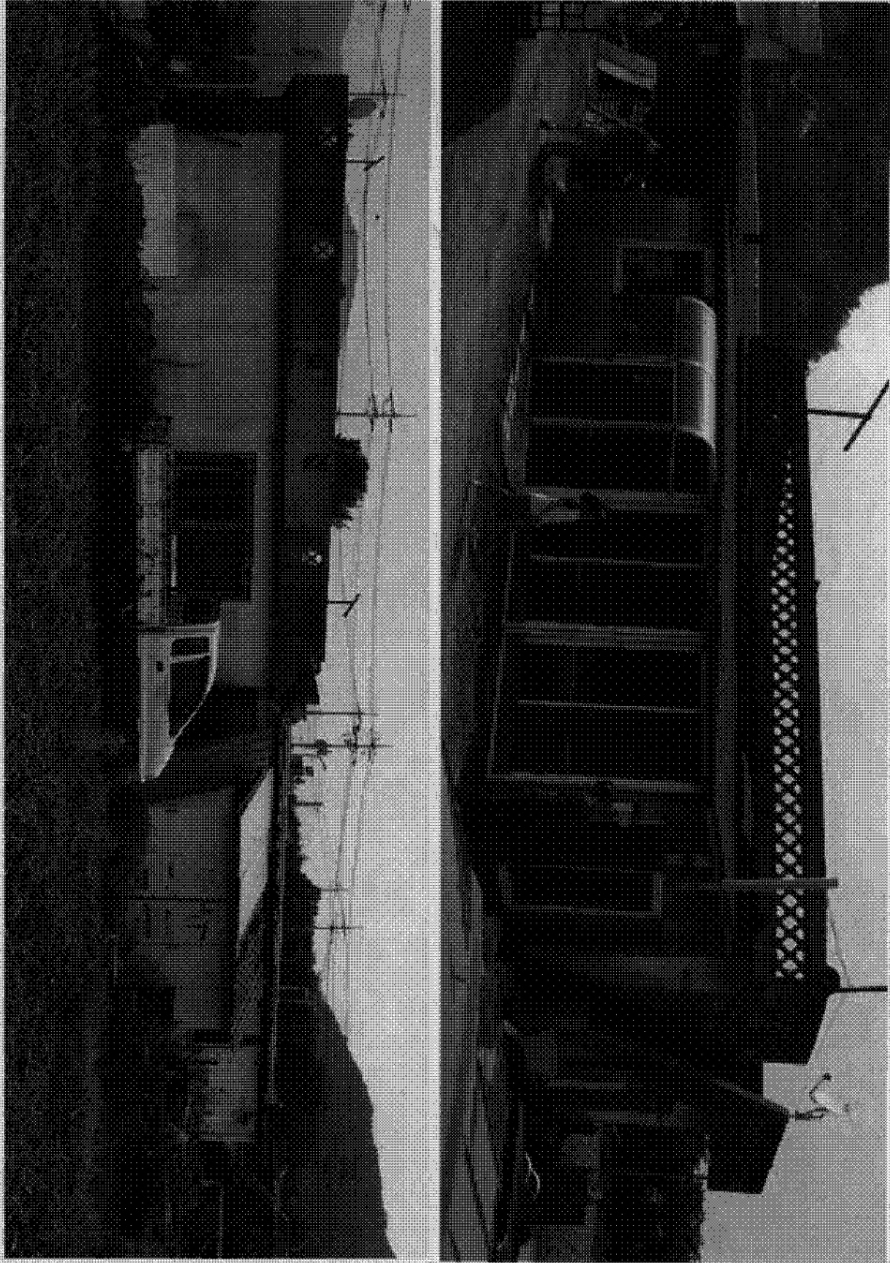
10. 개점



면적 : 16.5㎡ / 5.0평



17. 기존 가옥





면적 ㉠~㉢ : 98㎡ / : 29.6평
㉡~㉣ : 38㎡ / : 11.5평

정면 ▲

철거 기준

