

서울동부지방법원 2014. 9. 4 선고 2013가단66851 판결 [토지인도 및 건물철거]

전 문

원 고 1. 김 · · (6*****-1*****)

2. 문 · · (6*****-2*****)

원고들 주소 서울 · · 구 · · 동 ** · · · 아파트 ***동 ****호

피 고 김△△ (6*****-1*****)

서울 · · 구 · · 동 ** · · 아파트 ***동 ***호

변 론 종 결 2014. 8. 14.

판 결 선 고 2014. 9. 4

주 문

1. 피고는 원고들에게,
가. 별지 목록 2항 기재 건물을 철거하고,
나. 같은 목록 1항 기재 토지를 인도하라.
2. 피고는 2014. 8. 1.부터 위 1항 기재 철거 및 인도시까지 원고 김 · · 에게 월5,333,333원, 원고 문 · · 에게 2,666,666원의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2011. 3. 7. 별지 목록 제1항 기재 토지(이하, ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 원고 김 · · 이 2/3 지분, 원고 문 · · 가 1/3 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 공유자들이다.

나. 원고들은 2012. 12. 24. 피고와 사이에 그 소유의 이 사건 토지에 관하여 임대차보증금 1억 원, 차임 월 800만 원(부가세 별도), 임대차기간 2013. 2. 1.부터 2018. 1.31.까지 5년으로 정하여 임대차계약(이하, ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다. 원고들과 피고는 아래 기재와 같은 특약사항을 이 사건 임대차계약 내용으로 하는 데에 합의하였다.

-아래-

제2조(임대차보증금 및 차임 지불방법)

1. 임대차보증금 : 1억 원(계약체결시)

2013. 10. 1. 7,000만 원 증액(1억 7,000만 원)

2. 차임 : 월 800만 원(부가세 별도)으로 하되, 2015. 2. 1.부터 2017. 1. 31.까지 월 840만 원(부가세 별도), 2017. 2.부터는 10% 범위 안에서 물가상승률에 따라 상향 조정하되, 경기 상황을 감안하여 임대인과 임차인이 협의하여 정한다.

제3조(임대기간)

1. 임대기간 : 2013. 2. 1.부터 2018. 1. 31.까지 5년간
2. 임대인이 중도에 매도하는 경우라도, 임대인은 매수자에 대하여 위 기간을 보장하도록 한다.

제4조(대금의 지급)

1. 계약체결시 임대차보증금 계약금으로 2,000만 원을 지급하고, 임대인이 건물을 철거하여 토지를 인도할 때 (잔금) 8,000만 원을 지급한다.
2. 증액하는 임대보증금은 2013. 10. 1. 지급하며, 지체시에는 연 10%의 이자를 가산 지급한다.
3. 차임은 매월 말일에 지급하며, 지체시 연 10%의 이자를 가산 지급한다.

제5조(목적물의 사용 등)

1. 계약체결 후 원고들은 이 사건 토지 지상의 현건물을 철거하여 피고에게 인도한다.
2. 피고는 이 사건 토지를 나대지 상태로 사용하되 건축물을 설치하여서는 안된다. 단, 높이 10m 이하의 '주차설비, 카센타설비, 세차설비'를 건축법 등 관계법령을 준수하여설치하는 것은 가능하다.
5. 피고는 위 2항의 설비를 계약기간 종료 후 15일 이내에 철거하여야 하며, 피고의 미철거시에는 소유권은 원고들에게 자동귀속되며, 만약 원고들이 철거 후에도 손해가있는 경우에는 피고가 이를 배상하여야 한다.
9. 계약종료시 피고는 위 2항의 설비를 철거하는 외에 토지를 원상복구하여 평탄상태로인도하여야 한다.

제7조(계약 해지)

다음 사유가 있는 경우, 원고들은 계약을 해지할 수 있고, 손해가 있는 경우 손해배상을청구할 수 있다.

1. 피고가 3기 이상 차임을 연체하는 경우

다. 원고들은 이 사건 임대차계약상의 약정대로 이 사건 토지 지상의 2층 건물을 자신의 비용으로 철거한 후 2013. 1. 12.경 피고에게 이 사건 토지를 인도하였는데, 피고가 임대차보증금과 차임 등 이 사건 임대차계약 중 주요 내용의 변경을 요구하자 2013. 1. 14.경 피고와 사이에 이 사건 임대차계약 중 ① 차임은 부가세를 포함하여 월800만 원으로 변경하고, ② 임대차기간은 '2013. 1.

15.부터 2018. 2. 14.까지'로 변경하되, 2013. 2.월분 차임은 400만 원(부가세 포함)을 2013. 2. 28. 16시까지 입금하기로 하며, ③ 2013. 10. 1.경 증액하기로 한 임대차보증금 7,000만 원은 5,000만 원으로 감액하되, 그 지급시기를 2013. 5. 31.로 앞당기고, ④ 2015. 2.부터 증액하기로 약정한차임 합계 840만 원(부가세 별도)은 850만 원(부가세 포함)으로, ⑤ 이 사건 토지 인도시 지급하기로 약정한 임대차보증금 잔금 8,000만 원은 2013. 1. 25.까지 지급하는 것으로 계약 일부 내용을 각 변경하기로 하는 합의(이하, '이 사건 변경합의'라고 한다)를 하였다.

라. 피고는 원고들로부터 이 사건 토지를 인도받은 후 그 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하, '이 사건 건물'이라고 한다)을 설치하고 2013. 5. 3. 소유권보존등기를 마쳤다. 피고는 이 사건 건물을 카센터로 점유, 사용하고 있다.

마. 피고는 이 사건 변경합의에 따른 보증금 증액분 지급약정일인 2013. 5. 31.이 도과하였으나 임대차보증금 증액분 5,000만 원을 지급하지 아니하였고, 2013. 8월분부터차임마저 지급하지 아니하였다. 이에 원고들은 2013. 6. 17. 및 2013. 8. 13. 등 2차례에 걸쳐 임대차보증금 증액분과 지체차임의 지급을 요구하는 내용증명을 보낸 후, 2013. 12. 24. 피고가 3기분 이상의 차임 지급을 지체하였으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용을 담은 이 사건 소를 제기하였다. 피고는 2014. 1. 7. 이 사건 소장부분을 수령하였다.

[인정근거 : 일부 다툼 없는 사실, 갑 1~5호증의 각 기재(가지번호 있는 서증은 가지번호 포함), 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 건물철거 및 토지인도 청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 소장 송달로써 이 사건 임대차계약이 2014. 1.7.경 적법하게 해지되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를

인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 피고는 자신의 노력과 비용으로 이 사건 건물을 신축하였고 이 사건 건물이 현존하고 있으므로, 원고들에 대하여 매수청구권을 행사한다는 취지로 주장하나, 건물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다 할 것이고(대법원 1972. 12. 26. 선고 72다2013 판결, 대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결, 대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 임차인의 피고의 3기 이상 차임 연체를 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 부당이득금 반환 청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약은 2014. 1. 7. 해지되었고, 이 사건 건물이 현존하고 있으며 피고는 이 사건 건물을 점유함으로써 이 사건 토지를 계속 점유, 사용하고 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 토지의 사용이익 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 토지에 관한 차임은 월 800만 원인 사실, 이 사건 토지의 공유지분비율은 원고 김 · · 이 2/3, 원고 문 · · 가 1/3인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 임대차보증금 1억 원에서 지체 차임과 이에 대한 약정 지연손해금, 증액하기로 약정한 미지급 임대차보증금에 관한 약정 지연손해금을 공제하면 더 이상 잔액이 남지 않는다고 원고들이 자인하는 2014. 8. 1.부터 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도시까지 원고 김 · · 에게 5,333,333원(= 8,000,000원 × 2/3, 원미만 버림, 이하 같다), 원고 문 · · 에게 2,666,666원을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김지혜 별지

부동산 목록

1. 서울 · · 구 · · 동 ***-** 대 308.9㎡

[도로명 주소] 서울 · · 구 · · 로**길 ***-

2. 위 지상 건축물 제1동

일반철골구조 경량판넬지붕 2층

제2종근린생활시설

1층 84.56㎡

2층 15.25㎡. 끝.