

서울중앙지방법원 2017. 6. 23 선고 2016가단5112481 판결 [건물철거 및 토지인도]

---

## 전 문

원 고 동국대학교소비자생활협동조합

피 고 주식회사 그린빈에스텍

변론 종결 2017. 5. 12.

판결 선고 2017. 6. 23.

## 주 문

1. 피고는 원고로부터 118,504,011원에서 2017. 5. 1.부터 서울 중구 장충동2가 192-5 지상별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 1층 건물 122.4㎡와 별지도면 표시 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 2층 건물 73.3㎡및 3, 13, 14, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 계단 7㎡를 각 철거하고, 그, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄷ, ㅂ, 스, ㅇ, ㅈ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 157㎡ 토지를 인도할 때까지 월3,000,000원 및 미납 관리비를 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 각건물과 계단을 철거하고 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 동국대학교에 속하는 재산의 운용책임자인 총장으로부터 복지시설에 대한 운영을 위임받은 조합이다.

나. 원고는 2011. 7. 1. 피고와 사이에 후생복지시설 위탁운영 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는바, 그 주요 내용은 다음과 같다.

계약 목적물의 표시

1. 소재지 : 서울 중구 필동3가 26번지
2. 시설물명 : 동국대학교 서울캠퍼스
3. 위치 및 규모 : 학림관
4. 운영업종 : 커피 전문점

계약당사자

(갑) 임대인 : 동국대학교소비자생활협동조합

(을) 임차인 : 주식회사 그린빈에스텍

사학기관 재무·회계규칙 제43조에 의하여 동국대학교에 속하는 재산의 운용책임자인 총장으로부터 동국대학교 소비자생활협동조합에서 위의 목적물(복지시설)에 대한 운영에 대하여 위임받은 "갑(이하 '원고'라 한다)"과 임차인 "을(이하 '피고'라 한다)"은 복지시설물의 위탁운영에 대한 계약을 다음과 같이 체결한다.

제2조 (계약기간) 계약기간은 2011. 7. 1.일부터 2016. 6. 30.까지로 하고 추가로 연장계약을 2년으

로 한다.

제4조 (시설사용료(임대료), 보증금, 학내 시설물 공사) 1 피고는 원고가 제공하는 시설을 운영함에

있어 월간 시설 사용료 및 보증금을 아래와 같이 납부하여야 한다.

1. 월간 시설사용료(임대료): 삼백만원(3,000,000원) / 부가세 포함
2. 보증금 : 일억육천만원(160,000,000원)

2 학내 시설물에 대하여 아래와 같이 공사하고, 동국대학교에 기증처리한다.

1. 학림관 계단공사 : 이억삼천만원(230,000,000원)
2. 학생회관 돌계단공사 : 삼천만원(30,000,000원)

제5조(기타 공과금) 피고는 운영에 소요되는 전기, 상하수도료, 쓰레기처리비 등 원고가 부과하는 기타 공과금을 익월 20일까지 납부하여야 한다.

제6조(납부기한의 지체) 1 월간 사용료 및 기타공과금의 지체 납부시 해당 납부금액의 15/1,000의 금액에 지연일수를 곱한 금액을 납부하여야 한다.

2 사용료 및 공과금을 15일 이상 지체 납부할 경우 경고 처분할 수 있다.

제7조 (시설물 및 비품) 1 원고는 계약체결시 피고에게 위탁운영에 필요한 공간을 제공하며, 피고는 사업계획서 내의 시설 및 투자계획에 따라 시설설비를 실시하여야 한다. 단, 기본시설에 대한 구조 변경시에는 반드시 원고와 협의하여 상호 조정한다.

3 위 1항의 피고가 설치한 시설물 및 비품의 소유권은 피고에게 있으나 계약만료시 원상복구 또는 철거하여야 하며 원고에게 매수청구할 수 없다. 단 원고의 사정에 의하여 계약을 해지하였을 경우 매수청구할 수 있으나 그 가액은 내구연한에 따라 정한다.

제13조 (해약 및 중도해약) 1 원고는 계약기간 만료일 1개월 이전에 문서로 통보하여야 한다.

2 피고는 피고의 경비로 설치하고 기증하지 아니한 시설물, 비품 및 소모품 일체를 해약일로부터 15일 이내에 원상복구하여야 한다.

3 원고와 피고는 제2조의 계약기간에도 불구하고 다음 각 호에 해당될 때는 중도 해약할 수 있다.

1. 피고가 원고로부터 3회 이상의 경고처분을 받았을 때
2. 피고가 원고의 사전 승인 없이 휴업 또는 폐업하였을 경우
3. 임대료를 3개월 이상 미납하였을 경우

제19조 (특약) 3 관할구청의 법적제한으로 영업시설에 영업이 불가능할 경우 피고는 원고에게 매출

에 대한 배상을 청구할 수 있다.

다. 피고는 이 사건 계약 체결 이후 원고로부터 위 학림관이 위치한 서울 중구 장충동2가 192-5 토지 중 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄷ, ㄴ, 스, ㅇ, 즈, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내157㎡ 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 제공받아 그 지상에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 1층 건물 122.4㎡와 별지 도면 표시 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 2층 건물 73.3㎡ 및 3, 13, 14, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 계단 7㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 설치하여 이를 소유하고 있고, 그곳에 서 '보니에'라는 상호로 커피전문점을 운영하고 있다. 이 사건 건물은 무허가 건물이다.

다. 피고는 2013년 8월분부터 같은 해 11월분까지의 임대료 12,000,000원, 공과금4,001,192원의 합계 16,001,192원을 지급하지 아니하였고, 원고는 2014. 1. 8. 피고에게 2014. 1. 31.까지 위 미납금을 납부하지 않을 시 이 사건 계약에 대하여 중도해약을 통보한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다. 그 후 원고는 2014. 2. 6. 미납 임대료 및 공과금의 합계 14,106,662원을 2014. 2. 21.까지 납부하지 않을 시 위 계약에 대하여 해지를 통보한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다. 한편 2016. 4. 18. 기준 미납 임대료 및 공과금의 합계는 15,236,949원이고, 2017. 4. 30. 기준 미납 임대료 및 공과금의 합계는 41,495,989원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14, 20, 21호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 A에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 3기 이상의 임대료 미지급을 이유로 위 계약 제13조제3항 제3호에 따라 이 사건 계약을 해지할 수 있고, 원고의 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 분명한 2016. 6. 3. 이 사건 계약은 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계약 제7조 제3항에 따른 원상회복으로 피고가 설치한 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것인데(이에 대하여 피고는, 이 사건 계약 제7조 제3항에서 원상복구·철거의 대상으로 정한 "시설물"에 이 사건 건물이 포함되지 않는다고 하나, 위 "시설물"에 이 사건 건물이 포함되지 않는다고 볼 아무런 근거도 없을 뿐만 아니라

위 계약 제7조 제1항, 제3항의 규정내용 등에 비추어 보면, 피고가 설치한 이 사건 건물은 위 계약 제7조 제3항에서 원상복구·철거의 대상으로 정한 "시설물"에 해당한다고 할 것이다), 임대차계약 종료시 임차인의 목적물 인도의무 및 임대인의 임대차보증금 반환의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있는 바<sup>1)</sup>, 원고가 구하는 바에 따라 피고는 원고로부터 보증금 160,000,000원에서 앞서 본 2017. 4. 30. 기준 미납 임대료 등 41,495,989원을 공제한 나머지 118,504,011원(=160,000,000원 - 41,495,989원)에서 2017. 5. 1.부터 피고가 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 때까지 월 3,000,000원의 비율에 의한 임대료 상당부당이득금과 미납 관리비를 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 건물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

### 3. 피고의 항변 및 이에 대한 판단

가. 임대료 미납 여부(손해배상채권과 상계) 등에 관한 주장

피고는, ① 원고가 전기요금을 과다계상하여 피고에게 부과하여 왔고 그 금액이 2015. 3. 13. 기준 10,233,590원을 포함하여 2017. 4.경까지 합계 16,314,566원에 이르러 이를 원고로부터 반환받아야 하는 점, ② 이 사건 계약 제19조 제3항에 의하면 관할구청의 법적제한으로 영업이 불가능할 경우 손해배상을 청구할 수 있는바, 이 사건 건물은 무허가건물로 철거될 위험에 있어, 원고는 건물건축비 215,351,400원과 기타시설물 공사비 260,000,000원의 합계 475,351,400원의 손해를 배상하여야 할 것이므로 위 손해배상채권과 미납 임대료 등 41,495,989원의 채권과 상계할 경우 피고가 임대료의 지급을 연체하였다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 임대료 미납을 이유로 한 원고의 해지 주장은 이유 없다고 주장한다.

살피건대, 설령 피고가 원고에 대하여 그 주장의 손해배상채권을 가지고 있다 하더라도 피고의 임대료 연체를 이유로 이미 발생한 원고의 계약해지권이 피고의 이 사건 소송에서의 상계권 행사로 소멸한다고 볼 수 없다. 한편 을 제2 내지 5, 10호증의 각 기재만으로는 피고의 ① 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고의 ② 주장사실에 관하여 보건대, 을 제7호증의 기재에 의하면 2016. 8. 22.당시 이 사건 건물에 대하여 무허가건축물 자진시정 이행명령

및 이행강제금 부과제고의 기간 중에 있던 사실은 인정되나, 이 사건 계약 제19조 제3항은 관할구청의 법적제한으로 영업시설에 "영업이 불가능할 경우"에 피고는 "매출"에 대한 배상을 청구할 수있다고 정하고 있고, 피고가 임대차기간을 포함하여 현재까지 이 사건 건물에서 영업을 하고 있는 것으로 보이는 이상, 을 제7, 11, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 어느모로보나 이유 없다.

#### 나. 임대차갱신 등 주장

피고는, 2014. 1. 8.자 및 2014. 2. 6.자 각 내용증명은 이 사건 계약의 해지를 예고한 것에 불과하여 해지의 효력이 없고, 해지의사가 표시된 이 사건 소장부분은 2016. 6. 3. 피고에게 송달되었는바, 위 계약에 의하면 임대차기간은 2016. 6. 30.까지로 하되 추가로 연장계약을 2년으로 하고(제2조) 계약의 해지는 계약기간 만료일 1개월 이전에 문서로 통보하도록 하고 있음에도(제13조 제1항), 원고는 계약기간 만료일부터 1개월 전인 2016. 5. 31.까지 계약해지 통보를 문서로 한 바 없으므로 위 계약은 갱신되었다고 볼 것이고 해지의 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고는 수 차례에 걸쳐 미납 임대료를 납부할 것을 최고하면서 납부기한까지 납부하지 않을 시 위탁운영계약에 대하여 해지를 통보한다는 내용으로 통보한 것은 이 사건 계약 제2조의 추가 연장계약에 대한 갱신거절의 의사표시에 해당한다고 봄이 상당하므로 피고의 주장과 같이 이 사건 계약이 갱신되었다고보기 어렵다. 나아가 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약 제13조 제3항은 원고는 제2조의 계약기간에도 불구하고 임대료를 3개월 이상 미납하였을 경우(제3호) 중도 해약할 수있다고 정하고 있는바, 이 사건에서 원고가 피고의 임대료 미납을 이유로 계약 제13조제3항에 따라 이 사건 위탁운영계약을 중도 해지한 이상, 그 해지의사가 피고의 주장과 같이 제13조 제1항에서 정한 기간 이후에 도달하였다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 위 계약 제13조 제3항에 기한 해지의 효력이 발생하지 아니하였다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다(또한 피고는, 미납 임대료에 관하여 원고와 사이에 보증금으로 이를 공제하고 계약을 연장하기로 협의하였다는 취지로 주장하나,이를 인정할 증거가 없다).

#### 다. 지상물매수청구권 행사 주장

피고는, 설령 이 사건 계약이 종료되었다고 하더라도, 피고가 원고 동의 하에 건축한 이 사건 건물에 관한 철거 약정은 임차인인 피고에게 불리한 것으로 무효이므로 원고의 이 사건 철거 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건으로 돌아와 보건대, 이 사건 계약이 피고의 채무불이행을 이유로 해지되었으므로 피고로서는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없고, 따라서 위 계약상 철거 약정은 민법 제643조에 위반되지 아니하므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

#### 라. 신의칙 위반 내지 권리남용 주장

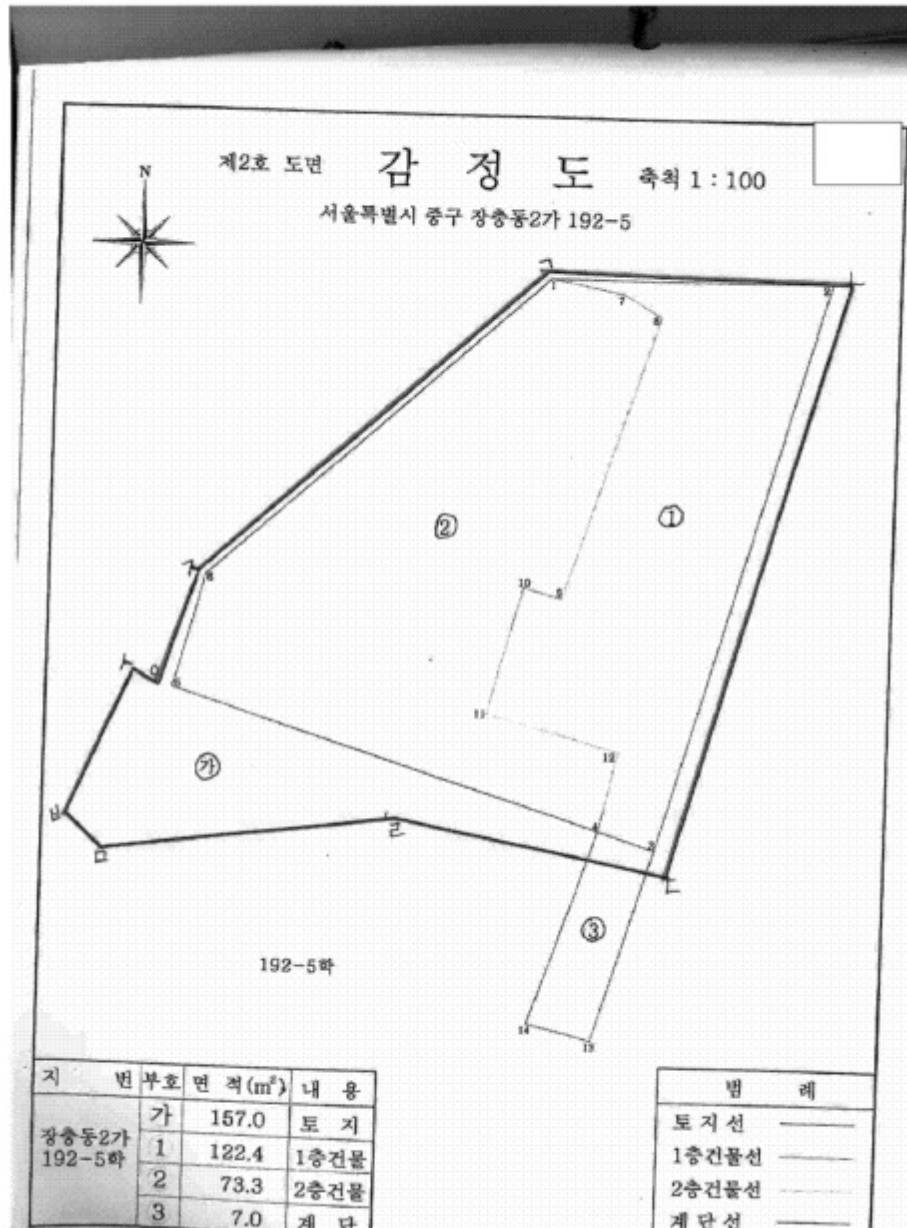
피고는, 거액을 투자하여 이 사건 건물을 건축하였고 원고는 이 사건 건물이 무허가인 줄 알면서도 피고와 이 사건 계약을 체결하여 임대료 수입을 얻은 점, 그럼에도 원고는 피고에게 건물건축비 등 475,351,400원의 손해배상을 하여야 함에도 이행하지않는 점 등에 비추어 보면, 원고의 이 사건 철거청구는 신의칙 위반 내지 권리남용에 해당하므로 이에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 계약에서 기간 만료시에 이 사건 건물을 철거하기로 약정한 점, 위 가. 항에서 판단한 바와 같이 피고가 원고에 대하여 그 주장과 같은 475,351,400원의 손해배상채권을 가지고 있다 인정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고의 위 주장만으로는 원고의 이 사건 철거청구가 신의칙에 위반하거나 권리남용에 해당한다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김용태



1) 이 사건 계약은 실질적으로는 피고가 원고에게 보증금 및 임대료를 지급하고 이 사건 토지를 사용·수익할 것을 내용으로 하는 임대차계약에 해당하므로 그 법리를 적용한다.