

수원지방법원 성남지원 2018. 3. 9 선고 2017가단219804 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2018. 11. 16 선고 2018나61376 판결

수원지방법원 성남지원 2018. 3. 9 선고 2017가단219804 판결

전문

원 고 사회복지법인 A

소송대리인 변호사 양호준

피 고 B

소송대리인 법무법인 원일

담당변호사 김도훈, 신범수

변론 종결 2018. 1. 26.

판결 선고 2018. 3. 9.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 하남시 C 대 21,068㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 39㎡

지상 블록조 스텔조 지붕 무허가 단층 주택 39㎡를 철거하고,

나. 위 선내 부분 39㎡를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- 원고 소유의 하남시 C 대 21,068㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 39㎡(이하 '이 사건 대지'라 한다) 지상에 블록조 스테트조 지붕 무허가 단층 주택 39㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있었다.

- 피고는 2002. 4. 11. 이 사건 건물의 전 소유자인 D로부터 이 사건 건물을 7,000,000원에 매수하고 그때부터 이 사건 건물에 거주하였다.

- 원고는 피고로부터 이 사건 대지에 관하여 매달 30,000원의 차임을 지급받는 것을 조건으로 피고에게 이 사건 대지를 임대하였다.

- 피고는 2015. 8.부터 이 사건 소가 제기될 때까지 원고에게 이 사건 대지의 월 차임을 지급하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면 피고는 원고에게 이 사건 대지에 관한 토지임대차계약에 따라 매월 30,000원의 차임을 지급할 의무가 있는데, 2015. 8.부터 차임을 지급하지 아니한 사실이 인정되고, 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 위 토지임대차계약을 해지한다는 취지의 원고의 2017. 11. 22.자 준비서면이 피고에게 송달되었음은 기록상 분명하므로, 이로써 위 토지임대차계약은 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 대지를 인도하고, 이 사건 대지 지상에 건축된 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고는 이 사건 대지의 토지임대차계약이 2018. 1. 1. 묵시적으로 갱신되었거나, 이 사건 대지 지상에 피고 소유의 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 토지임대차계약의 갱신청구권을 행사한다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 토지임대차계약의 기간이 만료되기 전에 원고가 2017. 11. 22.자 준비서면의 송달로써 임대차계약을 해지하였으므로 피고의 갱신 주장은 이유 없다.

나. 피고는 이 사건 대지의 토지임대차계약이 종료되었다면 이 사건 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사한다고 주장하므로 살피건대, 민법 제643조, 제283조에 따라임차인의 지상물매수청구권은 임대차계약이 기간의 만료로 종료된 경우에 인정되고, 임차인의 차임 연체 등 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지된 경우에는 적용되지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685호 판결). 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 피고는 원고의 이 사건 청구는 신의성실의 원칙에 반하여 위법하다고 주장하므로 살피건대, 이 사건 건물이 원고의 승낙에 따라 건축되었음은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 그러한 사정만으로 피고의 차임 연체를 이유로 원고가 토지임대차계약을 해지하고 그에 따른 이 사건 대지의 인도 및 이 사건 건물의 철거를 구하는 것이 신의성실의 원칙에 반하는 권리행사라고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고가 이 사건 건물 외에 하남시 C 대 21,068㎡ 지상에 건축된 다른 건물의 소유자들에게는 일정 보상금을 지급하고 피고에 대하여만 보상금을 지급하지 아니하였다거나 피고가 이 사건 소 진행 중 연체한 차임 전액을 지급하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다. 오히려 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 건물은 1978년 건축되어 약 40년 동안 원고는 이 사건 대지를 임대하였는데, 이 사건 건물이 원고의 승낙에 따라 건축되었고, 이 사건 대지의 차임이 소액이라는

사정만으로 원고가 피고의 차임 연체를 이유로 토지임대차계약을 해지할 수 없다면 사실상 토지임대차계약이 무제한 존속하는 결과가 되므로 원고의 소유권을 과다하게 침해하게 된다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 유기웅

도 면



