

수원지방법원 성남지원 2019. 1. 22 선고 2018가합402686 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A중중

소송대리인 변호사 조원철

피 고 1. B

2. C

3. 농업회사법인 주식회사 D

4. 주식회사 E

피고들 소송대리인 법무법인 헤안

담당변호사 공대호

변론 종결 2018. 12. 11.

판결 선고 2019. 1. 22.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B, C는 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 같은 목록 제1항 기재토지를 인도하고, 피고 농업회사법인 주식회사 D는 별지 목록 제2항 기재 건물 중 1층에서 퇴거하고, 피고 주식회사 E은 별지 목록 제2항 기재 건물 중 2층에서 퇴거하고, 같은 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1987. 9. 14. 소외 F, G과 사이에 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 아래와 같은 내용으로 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

1. 임대인(원고)은 임차인(F, G)에 대하여 주류 양조장용지를 임대하고 임차인은 지상에 양조장 건물을 건축할 수 있다. 단, 임차인의 요구가 있을 때는 그 사용목적을 변경할 수있다.

1. 위 부동산에 대한 임대기간은 30년으로 하고 임차인은 그 임차기간 30년이 경과한 후 위지상건물의 소유권을 포기하고, 임대인에게 양여하되 20년간 건물 임대료 없이 계속 사용한다.

1. 임대료는 본 계약일을 기준으로 하여 선납으로 연 백미(일반미상품 80킬로그램입) 30포로 하고 경제물가변동에 따라 3년마다 증감할 수 있다.

1. 임차인은 임대료 외 모든 조세공과금을 부담한다.

1. 임대인은 이 사건 토지를 매매시에는 임차인에게 우선 매수권을 준다.

1. 임차인의 임차기간 중 임차인에 대한 상속사유가 발생할때는 임대인은 임차인의 사업면허 및 위 지상건물에 대한 타에 양도를 인정한다.

1. 임차인이 임대료를 매년 선납을 하지 아니하거나 그 일부라도 지급하지 아니하여 임대인에게 손해를 입게 할때는 이 사건 임대차계약 위약금으로 임대료의 3년분에 해당하는 금을 배상할 책임을

진다.

나. F, G은 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하고 각 1/2 지분에 관하여 1989. 8. 28. 소유권보존등기를 마쳤고, 그 후 이 사건 건물 중 F의 1/2 지분에 관하여 1993. 11. 30. 피고 B 앞으로, G의 1/2 지분에 관하여 2008. 12. 23. 피고 C 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고 농업회사법인 주식회사 D(이하 '피고 D'라고 한다)는 피고 B, C로부터 이 사건 건물 중 1층을 임차하여 점유·사용하고 있고, 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라고 한다)은 피고 B, C로부터 이 사건 건물 중 2층을 임차하여 알루미늄새시 대리점을 운영하면서 이 사건 토지 입구에 철문을 설치하고 그 지상에 새시를 적치하거나 운송차량을 주차하여 두는 등으로 점유·사용하고 있다.

라. 원고는 2018. 3. 5. 피고 B, C에게, 이 사건 임대차계약에 기하여 지난 30년간 원고 소유의 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부지로 점유·사용하여 왔으므로, 피고 B, C는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료할 의무가 있으니 즉시 이를 이행하기 바란다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

마. 피고 B, C는 원고로부터 위와 같은 내용증명을 받자, 2018. 3. 7. 원고에게, 피고 B, C는 언제라도 이 사건 건물에 대한 소유권을 원고에게 이전할 용의가 있지만, 이 사건 건물은 피고 B, C 또는 그로부터 임차한 사람들이 여지껏 사용해왔으므로, 향후 피고 B, C 또는 그 임차인들이 건물을 사용함에 있어 관공서 등에 제출해야 할 토지 또는 건물소유자의 동의서 등 필요 서류가 있을 경우에는 언제든지 즉시 협조해 주겠다는 확약을 해 주길 바란다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

바. 원고는 피고 B, C로부터 위 내용증명을 받자, 2018. 3. 8. 피고 B, C에게, 피고 B, C의 전차인들이 건물을 사용하는 데 동의할 의무가 없고, 아무런 조건 없이 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 촉구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2018. 3. 5. 피고 B, C에게 이 사건 임대차계약 체결일로부터 30년이 경과하였으므로 이

사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 최고하였는데, 피고 B, C는 원고에게 이에 대하여 피고 B, C 또는 그 임차인들이 이 사건 건물을 사용할 수 있도록 하는 원고의 승낙을 요구하면서 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행에 불응하고 있는바, 원고는 위와 같은 피고 B, C의 요구를 승낙할 의무가 없다.

따라서 원고는, 피고 B, C에 대하여 이 사건 임대차계약을 해지하고, 원고에게, 피고B, C는 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 D는 이 사건 건물 중 1층에서 퇴거할 의무가 있고, 피고 E은 이 사건 건물 중 2층에서 퇴거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 위 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 건물은 피고 B, C의 소유로서 그 처분 및 사용·수익 권한이 전적으로 피고 B, C에게 있었던점, 이 사건 임대차계약에서 임대기간 30년이 지나면 원고가 피고 B, C로부터 이 사건건물의 소유권을 이전받되, 피고 B, C가 원고에게 이 사건 건물에 관한 임대료를 지급하지 아니하고 이 사건 건물을 계속하여 사용할 수 있도록 한 점, 원고와 F, G 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하면서 이 사건 임대차계약 체결일로부터 30년이 경과하여 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지더라도 그 후 20년 동안 피고 B, C가 이 사건 건물을 점유·사용할 수 있도록 하였고, 그 사용방법에 관하여 특별한 제한을 두고 있지 아니한 점 등에 비추어 보면, 강제4호증의 기재만으로는 피고 B, C가 이 사건 임대차계약에서 정한 의무를 이행하지아니하고 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상호, 판사 방혜미, 판사 김창용

목 록

1. 광주시 H 전 3,422㎡
2. 광주시 H [도로명주소] 광주시 I 지상
라멘조 슬래브지붕 2층공장(탁주)
1층 494.4㎡
2층 494.4㎡. 끝.

