

수원지방법원 성남지원 2020. 11. 10 선고 2019가단10124 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A중중

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 서희석

피고B

변론 종결2020. 8. 11.

판결 선고2020. 11. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 광주시 C 전 2215㎡ 중

가. 별지 '감정도 제2도면' 표시 108, 109, 113, 114, 108의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6) 부분

비닐하우스 137.1㎡, 113, 114, 115, 117, 113의 각 점을 순차로 연결한 선내 (7) 부분

비닐하우스 140.6㎡, 118, 119, 120, 121, 118의 각 점을 순차로 연결한 선내 (8) 부분 철제

구조물 1.4㎡, 122, 123, 124, 127, 122의 각 점을 순차로 연결한 선내 (9) 부분 플라스틱 구조물

3.7㎡, 128, 129, 130, 16, 128의 각 점을 순차로 연결한 선내 (10) 부분 비닐하우스 4.7㎡, 133,

134, 135, 136, 133의 각 점을 순차로 연결한 선내 (11) 부분 철제파이프 철판지붕(비가림시설)

46.9㎡, 137, 138, 139, 140, 137의 각 점을 순차로 연결한 선내 (12) 부분 철제울타리

판넬지붕(건사) 40.5㎡, 141, 142, 143, 144, 141의 각 점을 순차로 연결한 선내 (13) 부분

철제울타리(건사) 6.6㎡, 145, 146, 147, 148, 145의 각 점을 순차로 연결한 선내 (14) 부분

비닐하우스 15.9㎡, 40, 149, 38, 39, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 (15) 부분 철제기둥

일부목재 11.1㎡를 각 철거하고,

나. 별지 '감정도 제1도면' 표시 (2) 부분 16m², (3) 부분 15m², (4) 부분 26m², (5) 부분 59m²의 각 지상에 식재되어 있는 나무를 모두 수거하고,

다. 별지 '감정도 제1도면' 표시 5, 6, 7, 8, 9, 25, 26, 27, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 38, 39, 40, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1), (2), (3), (4) 부분 1,010m² 및 42, 43, 44, 45, 19, 20, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 (5) 부분 59m²의 각 토지를 인도하라.

2. 피고는 원고에게 21,400,000원 및 이에 대하여 2019. 10. 1.부터 2020. 11. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2019. 10. 1.부터 위 제1의 다.항 기재 토지 인도일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 64,000,500원 및 이에 대하여 2019. 10. 1.부터 이 사건 2020. 2. 19.자 청구취지변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2019. 10. 1.부터 주문 제1의 다.항 기재 토지 인도일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 광주시 C 전 2215m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자로서 피고와 2008. 7.경 이

사건 토지에 관하여 임대차보증금을 5,000,000원, 월차임을 600,000원, 임대차기간을 2008. 8. 22.부터 3년간으로 각 정하되 임대차 종료시 피고는 이 사건 토지를 원상복구하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 토지 등에서 농원을 운영하면서 이 사건 토지 중 별지 '감정도 제2도면' 표시 (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15) 부분 각 지상에 비닐하우스, 철제 구조물 등을 설치하고, 별지 '감정도 제1도면' 표시 (2), (3), (4), (5) 부분 각 지상에 나무를 식재하였다(이하 '이 사건 시설 및 나무'라 한다).

다. 이 사건 임대차계약 체결 이후 세 차례에 걸쳐 계약이 갱신되어 그 계약기간이 2020. 8. 21.까지로 되었는데, 피고가 월차임을 지급하지 아니하자 원고는 차임 미지급 등을 이유로 2019. 6. 25.경 피고에게 내용증명 우편을 보내 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 5호증의 각 기재 또는 영상, 감정인의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 시설 및 나무 철거 또는 수거와 이 사건 토지 인도 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 6. 25. 무렵 원고의 해지 통지에 따라 해지되었으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 시설 및 나무를 철거 또는 수거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 연체차임 등 지급 청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 2008. 8.경부터 2019. 9.경까지 피고로부터 월차임 내지 차임상당 부당이득금 합계 79,800,000원 중 15,799,500원만을 지급받아 64,000,500원을 지급받지 못하였으므로, 피고는 원고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금과 2019. 10. 1.부터 이 사건 토지 인도일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 소멸시효 항변에 대한 판단

살피건대, 월차임 지급채권은 민법 제163조 제1호가 정한 1년 이내의 기간으로 정한 금전의 지급을 목적으로 한 채권에 해당하여 3년의 단기소멸시효가 적용되므로, 이 사건 소 제기일인 2019. 6. 17.

이전에 원고가 피고에게 그 지급을 청구하였다는 자료가 없는 이 사건에서는 2019. 6. 17.부터 3년 전에 해당하는 2016. 6. 17. 이전의 월차임 지급채권은 이미 시효로 소멸하였다 할 것이다. 따라서 2016. 7.경부터 2019. 9.경까지 월차임 내지 차임상당 부당이득금 합계는 23,400,000원(= 600,000원 × 39개월)이 되는데, 갑 제5호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하면 그 기간 동안 피고가 지급한 월차임은 4회에 걸쳐 합계 3,000,000원인 사실이 인정된다.

다. 소결론

2016. 7.경 이후에도 피고는 원고의 종원인 D에게 현금으로 대부분의 월차임을 지급하였고 2018. 여름경부터 미지급하게 된 것에 불과하다고 주장하나, 현금으로 월차임이 지급되었음을 인정할만한 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

결국 피고는 원고에게 월차임 또는 차임상당 부당이득으로 21,400,000원(2016. 7.경부터 2019. 9.경까지 월차임 내지 차임상당 부당이득금 합계 23,400,000원 - 이미 지급한 월차임 합계 3,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 2019. 10. 1.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 11. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 2019. 10. 1.부터 이 사건 토지 인도일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 필요비·유익비 반환청구 및 지상물매수청구에 관한 판단

1) 피고는 이 사건 토지에 대지 성토공사, 가설물 지반공사, 급수시설, 오폐수정화시설, 동력전기시설 등을 하여 합계 61,000,000원이 필요비 또는 유익비로 소요되었으므로 이를 공제하여야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대, 피고가 주장하는 위 공사 또는 시설비용이 설령 필요비 또는 유익비에 해당한다고 하더라도 이 사건 임대차계약 제5조는 이 사건 토지 인도시 피고가 그 비용을 부담하여 원상복구하기로 하는 내용이 기재되어 있는바, 이는 필요비 및 유익비 포기특약으로 해석되므로(대법원 1999. 5. 28. 선고 99다5910 판결 등 참조), 피고는 원고에게 필요비 또는 유익비를 청구할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고는 이 사건 시설 및 나무에 관하여 지상물매수청구를 하기도 하나, 공작물의 소유 등을

목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 앞서 본 것과 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 차임연체로 인하여 해지되었으므로 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사여경은

별지