

의정부지방법원 2020. 1. 23 선고 2019가단104 판결 [토지인도 및 건물철거 등]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고1. C

2. D

변론 종결2019. 11. 21.

판결 선고2020. 1. 23.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 C은,

- 1) 양주시 E 전 2621㎡ 중 별지 2 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (3)부분 골조 비닐하우스 43.87㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (4)부분 주거용 컨테이너 24.72㎡, 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 36의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (5)부분 컨테이너(냉동탑차량용) 10.2㎡, 같은 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (6)부분 철제 시설물 2.56㎡, 같은 도면 표시 45, 42, 41, 26, 25, 44, 45의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (7)부분 비가림시설 6.47㎡, 같은 도면 표시 46, 47, 48, 49, 46의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (8)부분 철제 시설물 3.51㎡'을 각 철거하고,
- 2) 양주시 E 전 2621㎡ 중 별지 1 도면 표시 14, 15, 16, 18, 19, 11, 12, 20, 21, 22, 14의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (1)부분 768㎡과 별지 2 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 23의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (2) 부분 목조(일부 철재 파이프조) 스톤지붕 축사 262.41㎡'을 각

인도하고,

3) 32,200,000원과 2019. 1. 1.부터 위 2)항 각 부동산을 인도할 때까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 D는 양주시 E 전 2621㎡ 중 별지 2 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (3)부분 골조 비닐하우스 43.87㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (4)부분 주거용 컨테이너 24.72㎡, 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 36의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (5)부분 컨테이너(냉동탑차량용) 10.2㎡, 같은 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (6)부분 철제 시설물 2.56㎡, 같은 도면 표시 45, 42, 41, 26, 25, 44, 45의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (7)부분 비가림시설 6.47㎡, 같은 도면 표시 46, 47, 48, 49, 46의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (8)부분 철제 시설물 3.51㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 23의 각 점을 차례대로 연결한 선내 (2) 부분 목조(일부 철재 파이프조) 스톤지붕 축사 262.41㎡에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. F는 양주시 E 전 2621㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 위 지상 주문 제1. 가. 2)항 기재

무허가건물인 목조(일부 철재파이프조) 스레트지붕 축사 262.41㎡(이하 '이 사건 축사건물'이라 한다)을 소유하다가 1998. 7. 3.경 아들인 원고에게 위 부동산을 증여하였다. 이에 이 사건 토지에 관하여는 1998. 7. 4. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 한편 F는 1997. 8.경 피고 C에게 이 사건 토지 중 주문 제1. 가. 2)항 기재 토지인 768㎡(이하 '이 사건 임차토지'라고 한다)과 이 사건 축사건물을 기간의 약정 없이 월 차임 200,000원으로 정하여 임대하는 이 사건 임대차계약을 하였다. 피고 C은 이 사건 임차토지와 축사건물을 인도받아, 이 사건 토지 중 주문 제1. 가. 1)항 골조 비닐하우스 43.87㎡, 주거용 컨테이너 24.72㎡, 컨테이너(냉동탑차량용) 10.2㎡, 철제 시설물 2.56㎡, 비가림 시설 6.47㎡, 철제 시설물 3.51㎡[(이하 '이 사건 시설물 등'이라 한다)]을 설치하였고, 피고 D와 함께 현재까지 이 사건 축사건물과 이 사건 시설물 등을 점유하고 있다.

다. 피고 C은 F가 사망하자 원고에게 피고 C나 피고 D 명의로 2001. 8. 16.부터 2007. 11. 2.까지 합계 9,600,000원을 차임 명목으로 지급하였다.

라. 원고는 2018. 4. 10. 피고 C에게, 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 기재한 계약해지통지서를 내용증명 우편으로 보냈고, 위 피고는 그 무렵 이를 받았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제5호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 해지 통고에 따라 종료되었으므로, 피고 C은 원상회복으로 원고에게 이 사건 축사건물과 이 사건 임차토지를 인도하고, 이 사건 시설물 등을 철거하고, 2001. 8.부터 2018. 12.까지 209개월간 차임 내지 차임 상당의 부당이득금 합계 41,800,000원에서 지급한 차임 9,600,000원을 뺀 나머지 32,200,000원과 2019. 1. 1.부터 이 사건 임차토지 및 축사건물을 인도할 때까지 차임 상당의 부당이득금으로 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 피고 D는 이 사건 시설물 등과 축사건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 피고들의 항쟁에 관한 판단

가. 주장의 요지

피고 C은 망 F와 임대차기간을 50년으로 약정한 뒤 이 사건 시설물 등의 신축과 전기와 수도시설

등을 설치하는 데 15,000,000원을 지출하였으므로, 위 투자비와 이사비 5,000,000원을 받기 전에는 원고의 청구의 응할 수 없고, 피고 D는 이 사건 시설물 등과 축사건물을 점유하지 않는다고 주장한다.

나. 판단

먼저 피고 D가 이 사건 시설물 등을 점유하는지 여부에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음 사정 즉, 피고 D는 2014. 4. 21. 이 사건 토지의 주소지로 전입신고한 데다가(갑 제7호증), 피고 C이 원고에게 2018. 3. 27. 내용증명 우편으로 보낸 답변서에도, 'D가 F를 소개하여 구계약을 하고 리모델링 공사를 하고 거주하게 되었다'라고 밝힌 점(을 제5호증)에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 피고 D가 이 사건 시설물 등과 축사건물을 점유하는 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 D의 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로, 피고 C의 주장은 임차인인 피고가 임차물에 유익비를 지출하였음을 전제로 상환청구권을 행사한다는 취지로 설회할 수 있다. 살피건대 임차인이 임대인을 상대로 유익비상환청구를 하기 위해서는 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용으로 가액의 증가가 현존한 경우이어야 하는데, 피고 C이 제출한 증거들로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다. 피고 C의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사윤도근

별지