

인천지방법원 2021. 6. 8 선고 2020가단228358 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

인천지방법원 2023. 5. 9 선고 2021나64552 판결

인천지방법원 2021. 6. 8 선고 2020가단228358 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 엄현식

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 화우

담당변호사 김대휘

변론종결 2021. 4. 20.

판결선고 2021. 6. 8.

주문

1. 피고는 원고에게 제주특별자치도 서귀포시 C 창고용지 772㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑦, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 198.24㎡ 지상 파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ④, ⑤, ⑥, ⑦, ④의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 198.24㎡ 지상

파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ②, ⑧, ⑨, ③, ②의 각 점을 차례로 연결하는 선내 (대)부분 18㎡ 지상 단층 무허가 컨테이너를 각 철거하고, 위 토지 772㎡를 인도하라.

2. 피고는 원고에게 2017. 5. 11.부터 제1항 기재 각 건물 철거 및 토지 인도일까지 연

1,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 10,800,000원 및 2019. 11. 24.부터 주문 제1항 기재의 건조물을 철거하고 각 토지를 인도할 때까지 매년 1,500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1999. 11. 24. 피고와 원고 소유의 제주특별자치도 서귀포시 C 창고용지 772㎡(임대차계약 당시는 분할 및 지목 변경 전으로 C 잡종지 784㎡였음, 이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 임대차 기간 2년, 차임 연 1,500,000원으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 2003.경부터 차임을 일부 미지급하여 이 사건 소가 제기된 2020. 5. 11. 무렵 차임연체액이 2기의 차임액을 초과하였다.

다. 원고는 2020. 5. 11. 피고가 차임을 연체하여 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용이 포함된

이 사건 소를 제기하였고, 2020. 6. 17. 이 사건 소장부분이 피고에게 송달되었다.

라. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑦, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 198.24㎡ 지상에 파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ④, ⑤, ⑥, ⑦, ④의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 198.24㎡ 지상에 파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ②, ⑧, ⑨, ③, ②의 각 점을 차례로 연결하는 선내 (다)부분 18㎡ 지상에 단층 무허가 컨테이너(이하 위 각 창고시설 및 컨테이너를 통틀어 ‘이 사건 건물’이라 한다)가 각 존재하고, 이 사건 건물은 피고의 소유이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 피고가 2기 이상 차임을 연체하였으므로, 민법 제641조, 제640조에 의하여 원고의 해지의 의사표시가 포함된 이 사건 소장부분의 송달로써 해지되어 종료하였다. 따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 원고의 임대차계약 해지권은 장기간 행사하지 아니하여 신의칙상 실효되었다고 주장하나, 차임을 지급하지 않고도 임대차목적물을 계속하여 사용할 수 있다는 피고의 기대가 신의칙에 의하여 보호되어야 하는 정당한 권리라고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 연체 차임 및 부당이득반환청구에 대한 판단

원고는 피고가 2003. 11. 24.부터 2019. 11. 23.까지 10,800,000원의 차임을 연체하였음을 이유로, 10,800,000원 및 2019. 11. 24.부터 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 때까지 매년 1,500,000원의 차임 내지 부당이득반환을 구하고 있고, 이에 대하여 피고는 2017. 5. 10.까지의 차임채권은 시효로 소멸하였으므로, 그 이후의 차임 내지 부당이득만 인정되어야 한다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약에 따른 차임채권은 1년 이내의 기간으로 정한 금전의 지급을 목적으로 한 채권이므로 민법 제163조 제1호에 의해 소멸시효기간이 3년이라 할 것인데, 원고가 이 사건 소를

제기한 것은 2020. 5. 11.이므로, 2017. 5. 10.까지의 차임채권은 이미 시효가 완성되어 소멸하였다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 2017. 5. 11.부터 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도일까지 연 1,500,000원의 차임 내지 차임 상당 부당이득반환을 지급할 의무가 있다(피고는 원고가 2004.경 이 사건 임대차계약의 차임을 연 1,000,000원으로 감액하여 주었다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 오승준

별 지 도 면

