

전주지방법원 정읍지원 2023. 3. 7 선고 2021가단13316 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 행복한

담당변호사 최대일, 권승현, 이한, 최경환, 박정근

피 고 C

소송대리인 법무법인 성원

담당변호사 하헌환

변 론 종 결 2023. 2. 7.

판 결 선 고 2023. 3. 7.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

① 피고는 원고 A에게 별지1 목록 기재 각 건물을 철거하고 별지2 목록 기재 각 토지를 인도하라.

② 피고는 원고 A에게, 2021. 8. 19.부터 2022. 5. 5.까지는 연 250,000원의, 2022. 5. 6.부터 별지2 목록 기재 각 토지의 인도 완료일까지는 연 500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

③ 피고는 원고 B에게 2021. 8. 19.부터 2022. 5. 5.까지 연 250,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2006. 7.경 축사를 운영할 목적으로 D종중(이하 '이 사건 종중'이라 한다)과 사이에, 이 사건 종중 소유인 별지2 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 다음 표 기재와 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다.

- 임대차기간: 2007년 1월 1.일부터 2060년까지
- 차임: 연 350,000원
- 피고가 이 사건 토지를 사용하지 않을 시 원상복구하기로 서약함

나. 그 후 피고는 2006. 12. 6. 이 사건 토지 지상에 존재하는 별지1 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2014. 5. 2. 이 사건 종중과 사이에 위 임대차계약의 내용을 일부 변경하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음 표 기재와 같다.

○ 임대차기간: 2014. 5. 2.~ 2019. 5. 2. (5년)

- 임차료: 연 500,000원(선불)
- 특약사항

- 측사임대료(토지) 연 250,000원
- 직불금 매년 50%로 함
- 임대 만기 1년 전 통보하기로 하고, 이의가 없을 시 자동연장함

라. 이 사건 종중은 2021. 1. 7. 이 사건 임대차계약에서 직불금의 50%를 차임으로 지급하기로 정하였음에도 피고가 이를 지급하지 아니하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 통지문을 내용증명우편(이하 '이 사건 내용증명우편'이라 한다)으로 피고에게 보냈다.

마. 이 사건 종중은 2021. 7. 19. 이 사건 토지를 대금 45,500,000원에 원고들에게 매도한 다음 2021. 8. 19. 이 사건 토지에 관하여 원고들에게 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 그 후 원고 B는 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 2022. 5. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 2022. 5. 6. 원고 A 앞으로 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고들의 주장

이 사건 임대차계약은 이 사건 내용증명우편의 송달에 의하여 차임 연체를 이유로 적법하게 해지되었다. 따라서 원고 A는 이 사건 토지의 소유자로서 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고, 원고들이 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득반환을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 임대차계약에서 정한 차임은 연 50만 원이고, 피고는 이를 모두 이 사건 종중에 변제하였으므로, 이 사건 종중이 차임 연체를 이유로 이 사건 내용증명우편을 통하여 해지 통보를 한 것은 효력이 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 자동연장조항에 따라 여전히 유효하고, 이 사건

임대차계약은 민법 제622조에 따라 제3자에게도 대항할 수 있으므로, 원고들의 이 사건 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 임대차계약서(갑 1호증) 제2조에서 “임차료 500,000원”이라고 명시적으로 정하고 있는 점, ② 비록 위 계약서의 특약사항에서 “축사임대료(토지) 연 250,000원”, “직불금 매년 50%로 함”이라고 정하고 있기는 하지만, 이는 임차료를 500,000원으로 증액하게 된 경위를 설명하는 것으로 보이고, 이를 두고 임차료가 500,000원을 초과할 수 있다는 의미로 해석하기는 어려운 점, ③ 실제로 피고는 이 사건 임대차계약이 체결된 직후부터 2021년까지 매년 500,000원을 이 사건 종중의 대표자인 E에게 지급한 점, ④ 이에 관하여 이 사건 종중이 이 사건 임대차계약의 만기일인 2019. 5. 2.까지 이의를 제기하였다는 사정이 엿보이지 않는 점, ⑤ 이 사건 종중은 이 사건 토지를 원고들에게 매도하기 전인 2021. 1. 7.에서야 내용증명우편으로 해지의 의사표시를 한 점 등에 비추어 보면, 직불금의 50%에 해당하는 금액에 250,000원을 더한 금액을 차임으로 정하였다는 원고들의 주장에 부합하는 듯한 갑 9호증의 기재는 믿기 어렵고, 원고들이 제출한 나머지 증거들만으로는 원고들의 위 주장 사실을 인정하기에 부족하다.

나. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 이 사건 각 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 함철환

별지