

제주지방법원 2021. 8. 9 선고 2020가단67003 판결 [건물철거 및 토지인도 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세현

담당변호사 김영훈

피 고 B

소송대리인 변호사 강문원

변 론 종 결 2021. 7. 19.

판 결 선 고 2021. 8. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 토지 및 같은 목록 제2항 기재 비닐하우스를 인도하고,

나. 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분에 축조된 컨테이너 가설물 18㎡ 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분에 축조된 컨테이너 가설물 36㎡를 각 철거하고,

다. 2019. 4. 20.부터 별지 목록 제1항 기재 토지 및 같은 목록 제2항 기재 비닐하우스에 대한 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 583,333원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증의 각 기재, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8호증의 1 내지 4의 각 영상, 이 법원의 현장검증 결과, 이 법원의 한국국토정보공사 제주지사장에 대한 지적측량감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 부동산 및 같은 목록 제2항 기재 비닐하우스(이하 위 부동산 및 비닐하우스를 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 소유하고 있다.

나. 원고의 배우자인 C은 2018. 4. 4. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 3,000,000원, 차임을 연 7,000,000원, 임대차기간을 2018. 4. 20.부터 2021. 4. 19.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였는데, 이 사건 임대차계약의 내용은 다음과 같다.

특약사항

1. 계약기간 중 매년 4월 20일 임대료 칠백만원을 선입금한다.

(미입금시에는 임대인이 임의처분한다)

2. 계약기간 종료 후에 계약을 연장할 수도 있다.

(계약기간 종료 후에는 원상복구한다. 시설물 및 묘목 포함)

다. 피고는 이 사건 부동산을 인도받은 후 별지 목록 제2항 기재 비닐하우스(이하 ‘이 사건 비닐하우스’라 한다) 내에서 묘목을 재배하는 영농 사업을 하였고, 이를 위하여 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’

부분에 컨테이너 가설물 18㎡ 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분에 컨테이너 가설물 36㎡(이하 위 각 컨테이너 가설물을 ‘이 사건 각 가설물’이라 한다)를 각 축조하였다.

라. 피고가 2019. 4. 20.부터의 차임의 지급을 지체하자 원고는 2020. 4. 27. 피고에게 2기 이상의 차임 지급 지체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명 서면을 발송하였고, 위 서면은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 당사자 및 해지 여부

(1) 이 사건 임대차계약의 당사자

원고가 이 사건 임대차계약의 해지를 전제로 피고에게 이 사건 부동산의 인도, 이 사건 각 가설물의 철거 및 연체 차임과 차임 상당 부당이득의 반환을 청구함에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고가 아닌 C이므로 원고의 이 사건 각 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 이 사건 임대차계약서에 C이 임대인으로 기재되어 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같으므로 일응 피고의 이 부분 주장은 이유 있는 것으로 보이나, 한편 원고와 C이 법률상 부부 사이인 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제4호증의 기재, 갑 제5호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고로부터 2020. 4. 27. 2기 이상의 차임 지급 지체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명 서면을 수령한 피고는 2020. 5. 13. 원고에게 원고가 이 사건 임대차계약의 임대인으로서의 의무를 다하지 않았다는 취지의 반박 답변 서면을 보냈던 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 비록 이 사건 임대차계약서에 임대인으로 C만이 기재되어 있다고 하더라도 피고는 C 외에 그 배우자인 원고도 이 사건 임대차계약의 임대인이라고 인식하고 있었다고 보이므로, 원고가 이 사건 임대차계약의 임대인이 아니라는 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 이 사건 임대차계약의 해지 여부

가) 피고의 주장 요지

원고 측은 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 이 사건 비닐하우스 안에 있던 대형 온풍기를 치워주기로 약속하였음에도 이를 이행하지 않아서 피고는 이 사건 비닐하우스 안에서 철쭉 등 묘목 농사를 제대로 할 수가 없었고, 원고 측이 이 사건 토지에 인접한 원고 소유의 토지를 높게 성토해 버리는 바람에 비가 오는 날이거나 장마철에 배수로가 없는 원고 소유의 토지에서 많은 빗물이 이 사건 부동산으로 유입되어 철쭉 묘목 등이 상하는 등의 막대한 피해를 보았다.

이와 같이 원고 측은 임대차목적물을 임차인인 피고에게 완전하게 인도하여 피고로 하여금 임대차목적물을 정상적으로 사용수익할 수 있도록 해주어야 하는 의무와 계약 존속 중 임대차목적물로 하여금 사용수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 제대로 이행하지 않았는바, 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 아니한 데에는 정당한 사유가 있으므로, 원고의 이 사건 임대차계약의 해지는 부당하다.

(나) 판 단

그러므로 살피건대, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증의 1 내지 5의 각 영상, 이 법원의 현장검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 비닐하우스 안에 대형 온풍기 1대가 놓여 있는 사실, 우천시 이 사건 비닐하우스 벽체 내외의 일부 부분 토지에 물이 고이는 사실은 인정되나, 한편 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 대형 온풍기가 이 사건 비닐하우스 내에서 차지하는 면적이 많지 아니한 사실, 이 사건 비닐하우스 안에는 물고랑이 여럿 설치되어 있어 외부 빗물이 이 사건 비닐하우스 내로 유입되더라도 피고의 영농활동에 별다른 영향을 끼치지 아니하는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 원고가 피고로 하여금 임대차목적물을 정상적으로 사용수익할 수 있도록 해주어야 하는 의무와 임대차목적물로 하여금 사용수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 이행하지 않았다고 인정되지 아니하므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

나. 청구원인에 대한 판단

(1) 이 사건 부동산 인도 청구 부분

위 기초사실에서 인정한 사실관계에 의하면, 원고가 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 2019. 4. 20.분 차임과 2020. 4. 20.분 차임을 2020. 4. 27.까지 지급하지 아니하였음을 지적하면서 이 사건

임대차계약을 해지한다는 내용증명 서면을 발송하여 위 서면이 그 무렵 피고에게 도달함으로써 이 사건 임대차계약은 원고의 계약해지 의사표시에 따라 2020. 4. 말경 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복으로써 이 사건 부동산을 인도하여 줄 의무가 있다.

(2) 이 사건 각 가설물 철거 청구 부분

위 기초사실에서 인정한 사실관계에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대차계약이 종료된 경우에 이 사건 부동산을 원상으로 회복하여 원고에게 반환하기로 약정하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로써 이 사건 각 가설물을 철거하여 줄 의무가 있다.

(3) 연체 차임 및 차임 상당 부당이득반환 청구 부분

위 기초사실에서 인정한 사실관계에 의하면, 피고는 원고에게 2019. 4. 20.부터 2020. 4. 말경까지의 연체 차임을 지급하고, 그 이후부터 이 사건 부동산에 대한 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지의 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있으므로, 피고는 원고에게 2019. 4. 20.부터 이 사건 부동산에 대한 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 583,333원(= 7,000,000원 ÷ 12개월, 원 미만 버림)의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 각 가설물을 철거하고, 2019. 4. 20.부터 이 사건 부동산에 대한 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 583,333원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최석문

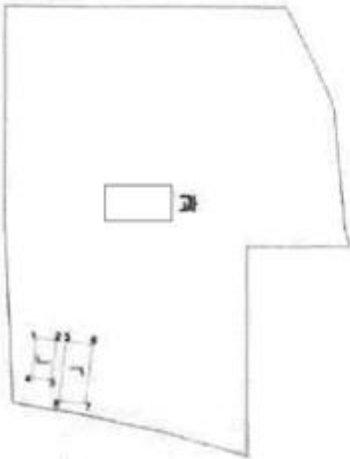
[별지]

목 록

1. 제주시 D 과수원 2,711㎡
2. 위 토지 지상 비닐하우스 4동 끝.

[별지]

도 면



영역	영역
	지 역 선
	경계선
	(토지이용지침선)
	아래면적

지번	지목	부속	내 용	면적(㎡)	비 고
	과	1	5~8番 순차적으로 연결한 부분면적	36	전통옥형(면적 및 위치) 변태이나 고적은 없음
		2	1~4番 순차적으로 연결한 부분면적	18	

