

창원지방법원 통영지원 2014. 8. 19 선고 2012가단11920 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2014. 7. 22.

판결 선고 2014. 8. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 통영시 C 잡종지 572㎡ 중 별지 도면 표시(다) 부분 2㎡ 지상 정화조물탱크를 철거하고, 위 잡종지 572㎡를 인도하며,
나. 원고로부터 29,160,000원을 지급받음과 동시에 위 가.항 기재 잡종지 572㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 51㎡ 지상 블록구조 패널지붕 단층 자동차관련시설 48.6㎡를 인도하고,
다. 2014. 7. 31.부터 위 가.항 기재 잡종지 572㎡의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 5분의 2는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

제1의 가.항1), 다.항 및 피고는 원고에게 통영시 C 잡종지 572㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 51㎡ 지상 블록구조 패널지붕 단층 자동차관련시설 48.6㎡를 철거하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2 내지 7호증, 을 제1, 4호증의 각 기재나 영상 및 이 법원의 대한지적공사에 대한 측량감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 통영시 C 잡종지 572㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자로서 2008. 8.경 그 아버지인 D를 통하여 이 사건 토지에서 세차장을 운영하려고 하던 피고에게 이 사건 토지를 기한의 정함이 없이 차임 월 500,000원으로 정하여 임대하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 피고에게 이 사건 토지를 인도하였다.

나. 그 후 피고는 원고로부터 건축허가 등에 필요한 토지사용승낙을 얻어 2008. 8. 21.경 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 51㎡ 지상에 블록구조 패널지붕 단층 자동차관련시설 48.6㎡(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 신축하고[그 후 피고는 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차 연결한 (나) 부분 17㎡ 지상에 창고건물을 증축하였다가 이 사건 소송 계속 중 이를 철거하였다], 같은 도면 표시 (다) 부분 2㎡ 지상에 정화조물탱크(이하 '이 사건 정화조물탱크'라고 한다)를 설치하고, 현재까지 이 사건 토지와 건물을 점유하면서 세차장 영업을 하고 있다.

다. 한편, 원고는 2012. 8. 31. 피고에게 '2012. 9. 5.까지 이 사건 토지에 관하여 임대차보증금 및 차임을 새로 정한 임대차계약을 체결하지 않으면 이 사건 임대차계약은 해지되고 피고는 원고에게 이 사건 건물 등을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 한다'는 취지의 통지(이하 '이 사건

해지통지'라고 한다)를 하였다.

라. 그러나 피고는 원고의 위 요구에 응하지 않았다.

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 임대차계약은 아래와 같은 이유로 적법하게 해지되었으므로, 피고는 그 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물과 정화조물탱크를 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 차임 상당의 부당이득을 반환하여야 한다고 주장한다.

1) 피고가 2013. 12.부터 이 사건 임대차계약상 차임을 2기 이상 연체하였으므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 위와 같은 2기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 이 사건 2014. 4. 3.자 청구원인 변경신청서 송달로 해지되었다.

2) 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 조속한 시일 내에 임대차보증금과 차임을 새로 정한 임대차계약을 다시 체결하기로 약정하였음에도 불구하고 피고가 이를 이행하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 위와 같은 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 이 사건 해지통지 또는 이 사건 소장 부분 송달로 해지되었다.

3) 이 사건 임대차는 기한의 정함이 없는 토지임대차로서 원고의 이 사건 해지통지가 있는 때부터 6월이 경과한 무렵 해지되었다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 종료 가) 차임 연체로 인한 해지 여부

원고의 이 부분 주장은 원고 주장의 차임 연체로 인한 해지시, 즉 이 사건 2014. 4. 3.자 청구원인 변경신청서 송달일인 2014. 4. 8.까지 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속하고 있고, 피고에게 그에 의한 차임지급 의무가 있음을 전제로 하는 것이라 할 것이다. 그런데 아래 다)항에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약은 위 송달일 이전인 이 사건 해지통지가 있는 때부터 6월이 경과한 무렵 이미 해지되어 종료되었으므로, 그 이후부터 피고는 원고에게 이 사건 토지의 인도완료일까지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있음은 별론으로 하더라도, 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급 의무는 없다고 할 것이다. 따라서 이 사건 임대차계약이 위와 같이 해지되어 종료된 이후에도 피고에게 이

사건 임대차계약에 따른 차임지급 의무가 있음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 채무불이행으로 인한 해지 여부

살피건대, 갑 제7호증의 1, 2의 각 기재나 증인 D의 증언만으로는 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대차보증금과 차임을 새로 정한 임대차계약을 다시 체결하기로 약정하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다) 기한의 정함이 없는 토지임대차로서 해지 여부

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기한의 정함이 없는 토지임대차계약으로서 원고의 이 사건 해지통지가 있는 때부터 6월이 경과한 무렵 해지의 효력이 발생하여 종료되었다 할 것이다(민법 제635조 제1항, 제2항 제1호 참조).

(2) 이에 대하여 피고는, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대차기간을 10년으로 약정하였다고 주장하므로 살피건대, 을 제5 내지 7호증의 각 기재와 증인 E, F, G의 각 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원상회복 및 부당이득반환 의무 가) 원상회복 의무

(1) 철거 및 인도 의무

앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통지에 의하여 해지되어 종료되었으므로, 피고는 그 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물과 정화조물탱크를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 피고의 이 사건 건물 매수청구권 행사

(가) 이 사건 건물 매매계약의 성립

피고는, 원고에 대하여 이 사건 건물의 매수청구권을 행사한다고 주장하므로 살피건대, 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 마찬가지로 인정되는 것인바(대법원 1995.7.11. 선고 94다34265 전원합의체판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 원고의 이 사건 해지통지에 의하여 해지되어 종료된

사실과 피고가 이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축하여 현재까지 이를 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같고, 이 사건 건물의 매수를 청구한다는 취지의 피고의 답변서가 2012. 12. 6. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 위 답변서 송달일에 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약이 피고의 차임 연체나 채무불이행으로 해지되었으므로 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장하므로 살피건대, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체나 채무불이행으로 해지된 것이 아니므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

또한 원고는, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 토지 위에 신축할 건물에 관하여 지상물매수청구권을 포기하기로 약정하였다고 주장하므로 살피건대, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

(나) 이 사건 건물 매매대금의 액수

그러므로 나아가 이 사건 건물 매매대금의 액수에 관하여 살피건대, 이 법원의 주식회사 대화감정평가법인에 대한 시가감정촉탁결과에 의하면, 2013. 12. 11.을 기준으로 한 이 사건 건물의 시가는 29,160,000원인 사실이 인정되고, 위 매매계약 성립일 당시 이 사건 건물의 시가도 이와 같은 금액일 것으로 추인된다.

이에 대하여 원고는, 위 시가감정촉탁결과는 이 사건 건물의 현황[블록구조 주택 및 사무실(세차장)]에 따라 그 시가를 평가한 것인데, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 토지 위에 철거가 용이한 판넬구조의 세차장 건물만을 신축하기로 약정하였으므로, 이 사건 건물의 시가는 이 사건 건물의 현황에 따라 평가할 것이 아니라 이 사건 건물이 원고와 피고의 약정에 의한 판넬구조 세차장 건물임을 전제로 평가하여야 한다는 취지의 주장을 하나, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고 사이에 원고의 위 주장과 같은 약정이 있었다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

(다) 동시이행 관계

원고의 이 사건 건물 철거 청구에는 이 사건 건물의 매매대금과 상환으로 이 사건 건물의 인도를

구하는 취지도 포함되어 있고(제9차 변론조서 참조), 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 민법 제643조의 규정에 의하여 매수청구권을 행사한 경우 토지임차인의 건물인도 의무와 토지임대인의 건물대금지급 의무는 서로 동시이행 관계에 있으므로(대법원 1991.4.9. 선고 91다3260 판결 등 참조), 결국 피고는 원고로부터 위 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

(3) 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 정화물탱크를 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고로부터 29,160,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나) 부당이득반환 의무

살피건대, 이 사건 임대차계약이 원고의 이 사건 해지통지로 해지되어 종료된 사실과 원고가 이 사건 임대차계약 체결 당시부터 현재까지 이 사건 토지를 점유하면서 세차장 영업을 하고 있는 사실 및 이 사건 임대차계약상 차임의 액수가 월 500,000원인 사실은 앞에서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약이 위와 같이 종료된 이후부터의 이 사건 토지의 차임 상당의 부당이득의 액수도 이 사건 임대차계약상 차임의 액수와 같은 액수일 것으로 추인되며, 한편 2014. 7. 2.까지 피고로부터 월 500,000원씩을 지급받은 사실은 원고가 이를 자인[2014. 7. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경(감축)신청서 참조]하고 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 원고에게 위 최종지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2014. 7. 31.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사추경준

별지

1) 2014. 7. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경(감축)신청서의 변경 후 청구취지 기재 위 (다) 부분의

면적 10㎡는 착오기재로 보인다.