

춘천지방법원 강릉지원 2017. 8. 30 선고 2016가단3085 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2018. 4. 24 선고 2017나1285 판결

춘천지방법원 강릉지원 2017. 8. 30 선고 2016가단3085 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2017. 8. 9.

판결 선고 2017. 8. 30.

주문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,

- 1) 강릉시 D 대 1,564㎡ 가운데 별지 도면 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1을 차례로 이은 선 안의 (ㄱ) 부분 57㎡ 위에 있는 주택과 같은 도면 11, 10, 9, 6, 5, 4, 11을 차례로 이은 선 안의 (ㄴ) 부분 61㎡ 위에 있는 창고를 각 철거하고, 위 대지 1,564㎡를 인도하고,
- 2) 60만 원과 2016. 5. 1.부터 전항 기재 대지를 인도하는 날까지 연 10만 원의 비율로 셈한 돈을 지급하고,

나. 피고 C은 제1가.2)항 기재 주택과 창고에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로 주문과 같은 판결.

예비적으로 원고에게, 피고 B은 원고로부터 15,736,200원을 지급받음과 동시에 강릉시 D 대 1,564m² 가운데 별지 도면 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1을 차례로 이은 선 안의 (ㄱ) 부분 57m² 위에 있는 주택과 같은 도면 11, 10, 9, 6, 5, 4, 11을 차례로 이은 선 안의 (ㄴ) 부분 61m² 위에 있는 창고를 각 인도하고, 60만 원과 이에 대하여 2016. 5. 1.부터 위 대지 1,564m²를 인도하는 날까지 연 10만 원의 비율로 셈한 돈을 지급하고, 피고 C은 위 (ㄱ) 부분 위에 있는 주택, (ㄴ) 부분 위에 있는 창고에서 퇴거하라는 판결.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 강릉시 D 대 1,564m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1993. 8. 25.

소유권보존등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 전항 기재 토지 가운데 별지 도면 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1을 차례로 이은 선 안의 (ㄱ) 부분 57m² 위에 있는 주택과 같은 도면 11, 10, 9, 6, 5, 4, 11을 차례로 이은 선 안의 (ㄴ) 부분 61m² 위에 있는 창고(이하 위 주택과 창고를 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이고, 피고 C은 2015년 7월경 피고 B으로부터 이 사건 건물을 임차하여 점유하고 있다.

다. 피고 B은 원고와 이 사건 토지에 관하여 임대차기간을 정하지 않은 채 차임을 연 10만 원으로 한 토지임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 원고에게 매년 10만 원을 지급하여 왔으나, 2010. 5. 1.부터 차임을 지급하지 않았다.

[인정 근거: 피고 C에 대하여 자백간주, 피고 B에 대하여 다툼 없는 사실, 갑1호증, 갑7호증, 갑8호증의 각 기재, 감정인 E의 측량감정결과, 변론 전체의 취지]

2. 쟁점에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 청구 가) 주위적 청구

피고 B은 2010. 5. 1. 이후 차임을 지급하지 않았으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다. 또한, 피고 B은 저렴한 차임에 이 사건 토지를 임차하면서 원고가 요구하는 경우 이 사건 토지를 인도할 것을 약정하였다. 따라서 피고 B은 건물매수청구권을 행사할 수 없다.

원고는 임대차계약의 해지로 인한 원상회복 내지 소유권에 따른 방해배제로서 피고 B에게 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 및 연체차임의 변제와 차임 상당의 부당이득의 반환을, 피고 C에게 이 사건 건물에서 퇴거할 것을 구한다.

나) 예비적 청구

피고 B의 건물매수청구권이 인정되는 경우, 피고 B은 원고로부터 건물 매수대금 15,736,200원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지를 인도하고 연체차임을 지급하며 차임 상당의 부당이득을 반환할 것을, 피고 C에게 이 사건 건물에서 퇴거할 것을 구한다.

2) 피고의 주장 원고는 피고 B이 차임을 지급하려고 하였으나 수령을 거절하면서 계좌번호를 알려달라는 피고 B의 요구에도 응하지 않았다. 피고 B이 차임을 지급하지 못한 것은 원고의 수령 거부로 인한 것이므로 이 사건 임대차계약은 피고 B의 귀책사유로 인하여 해지된 것이 아니다.

이 사건 임대차계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 기간의 약정이 없는 임대차계약으로서 피고 B의 귀책사유 없이 임대인인 원고의 해지로 종료되었으므로 원고에게 이 사건 건물의 매수를 구한다.

나. 이 사건의 쟁점

건물 소유를 목적으로 한 기간의 약정이 없는 토지 임대차계약이 임대인의 해지로 종료된 경우

임차인은 계약갱신청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사할 수 있고(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결), 이러한 건물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상 건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될 수 있으나(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조), 임대차계약이 임대차기간의 만료로 종료된 것이 아니라 임차인의 차임연체로 인한 채무불이행으로 해지된 경우에는 건물매수청구권을 행사할 수 없다(대법원 1967. 11. 14. 선고 66다2526 판결 참조).

한편, 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결).

이 사건의 쟁점은 피고 B이 위와 같은 법리에 따라 건물매수청구권을 행사할 수 있는지 여부이고, 그 전제로서 ① 이 사건 임대차계약이 피고 B의 차임연체 등 채무불이행으로 해지되었는지, ② 피고 B이 원고로부터 이 사건 토지를 저렴한 가격에 임차하면서 건물매수청구권을 포기하기로 약정하였는지 여부가 문제된다.

다. 이 사건 임대차계약이 피고 B의 차임연체로 해지되었는지: 적극

피고 B이 6년 동안의 차임을 원고에게 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 B에게 귀책사유가 없다는 점은 피고 B이 이를 증명하여야 한다.

갑4호증, 갑5호증의 각 기재에 의하면, 피고 B은 원고로부터 연체 차임을 지급하라는 최고를 받은 후

'원고가 차임의 수령을 거절하면서 차임을 지급을 위하여 원고의 계좌번호를 알려달라'고 통지한 사실은 인정된다.

그러나 갑9호증의 1, 2의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 아내인 F이 6년 동안의 차임을 연체하였다고 인정한 사실, 원고로부터 차임 수령권한을 위임받은 원고의 동생 G이 피고에게 계좌번호를 알려주었음에도 피고는 G에게 소송을 해서 철거를 하더라도 거주할 수 있는 때까지 거주하겠다고 한 사실이 각 인정된다.

위 인정 사실을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 피고 B의 차임연체로 인하여 해지되었다고 인정된다.

라. 소결론

이 사건 임대차계약은 피고 B의 귀책사유로 해지되었으므로 피고 B은 민법 제643조가 정한 건물매수청구권을 행사할 수 없다.

피고 B에게 건물매수청구권이 인정되지 않으므로 원고의 주위적 청구를 받아들이고 원고의 예비적 청구에 관해서는 별도로 판단하지 않는다.

3. 결론

원고에게, 피고 B은 이 사건 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며 연체 차임 및 차임 상당의 부당이득으로 2010. 5. 1.부터 2016. 4. 30.까지 6년 동안의 차임 60만 원과 2016. 5. 1.부터 이 사건 토지를 인도하는 날까지 연 10만 원의 비율로 셈한 돈을 지급할 의무가, 피고 C은 원고의 소유권에 터 잡은 방해배제청구에 따라 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

판사노태현

별지