

춘천지방법원 영월지원 2024. 11. 20 선고 2024가단394 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2024. 11. 6.

판결 선고2024. 11. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 1. 목록 제1항 기재 토지 중 별지 2. 도면 표시 11 내지 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 18m² 지상 컨테이너 단층 창고, 같은 도면 표시 18 내지 21, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 18m² 지상 컨테이너 2층 창고 및 같은 도면 표시 15 내지 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다' 부분 55m² 지상 컨테이너 1층 창고를 각 철거하고,
 - 나. 별지 1. 목록 기재 각 토지를 각 인도하고,
 - 다. 1) 7,700,000원과 이에 대한 2024. 6. 26.부터 2024. 11. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈 및
 - 2) 2023. 9. 21.부터 가.항 기재 각 가설건축물 철거일까지 연 2,500,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항, 나.항 및 피고는 원고에게 11,200,000원과 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 2023. 9. 21. 부터 주문 제1의 가.항 기재 각 가설건축물 철거일까지 연 3,000,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.1)

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2011. 6. 1.경 피고에게 별지 1. 목록 기재 각 토지(이하 이들을 통틀어 '이 사건 토지'라 한다) 등 910평을 임대차기간 2011. 1. 1.부터 12개월, 차임 연 250만원으로 정하여 임대하였다. 원고와 피고는 이러한 임대차계약을 갱신하여 왔다.

나. 원고는 2015. 3. 31.경 피고에게 가.항 기재 토지를 임대차기간 2015. 3. 31.부터 36개월, 차임 연 200만 원으로 정하여 임대하였다.

다. 원고는 2020. 9. 21.경 피고에게 이 사건 토지를 임대차기간 2020. 9. 21.부터 36개월, 차임 연 250만 원으로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였다.

라. 피고는 영업을 위하여 별지 1. 목록 제1항 기재 토지 중 별지 2. 도면 표시 11 내지 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 18㎡ 지상에 컨테이너 단층 창고, 같은 도면 표시 18 내지 21, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 18㎡ 지상에 컨테이너 2층 창고 및 같은 도면 표시 15 내지 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다' 부분 55㎡ 지상에 컨테이너 1층 창고(이하 이들을 통틀어 '이 사건 가설건축물'이라 한다)를 설치하여 이를 소유·사용하여 왔고, 이 사건 변론종결일 무렵까지 이 사건 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(피고의 자백 및 변론 전체의 취지에 의하여 이에 수기로 기재된 부분 및 피고의 서명이 피고에 의하여 이루어진 사실을 인정할 수 있으므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 정선지사에 대한 측량감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 가설건축물 철거 및 토지 인도청구에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약은 2023. 9. 20. 그 기간의 만료로 종료되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 가설건축물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

피고는 원고를 상대로 이 사건 가설건축물에 대한 지상물 매수청구권을 행사한다. 따라서 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다.

나) 판단

건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 지상권자는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다(민법 제643, 283조).

그런데, 앞서 든 증거에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고가 이 사건 토지 지상 및 부근에서 영업을 하기 위한 것인지 피고가 이 사건 토지 지상에 건물 그 밖의 공작물을 소유하거나 이 사건 토지 지상에서 식목, 채염, 목축을 하기 위한 것이 아니다. 따라서 피고는 위 조항에 따라 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

다) 소결론

결국 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 미지급 차임청구에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 및 그 전에 체결한 임대차계약으로 정한 차임 중 2017년분 이후 차임 770만 원2) 을 지급하지 않은 사실을 인정할 수 있다. 원고는 2018년도, 2019년도 차임을 연 300만 원으로 계산하고, 2023년도에도 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급의무가 있음을 전제로 피고가 지급하지 않은 차임이 1,120만 원이라 주장하나, 이 사건에 제출된 증거만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고는 원고에게 미지급 차임 770만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장

부분이 피고에게 송달된 다음날인 2024. 6. 26.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 11. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이를 초과하는 원고의 미지급 차임 청구는 이유 없다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 피고는 이 사건 토지 중 일부를 이 사건 임대차계약의 목적대로 사용할 수 없었으므로, 그 비율만큼의 차임 및 차임 상당의 부당이득이 감액되어야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건에 제출된 증거만으로는 피고가 그 주장과 같이 이 사건 토지 중 일부를 목적대로 사용할 수 없었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이를 전제로 하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 차임 상당의 부당이득반환청구에 관하여

1) 부당이득반환청구권의 발생 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었음에도 법률상 원인 없이 이 사건 토지 지상에 이 사건 가설건축물을 소유하면서 이 사건 토지를 점유·사용하여 그 차임 상당의 이익을 얻고, 이로 인하여 원고는 같은 금액 상당의 손실을 입고 있다고 봄이 타당하다.

2) 부당이득의 범위 이 사건 임대차계약으로 정한 차임이 연 250만 원임은 앞서 본 것과 같다. 원고는 연 300만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득반환을 구하지만, 이 사건에 제출된 증거만으로는 이 사건 토지의 차임 상당의 부당이득이 연 300만 원이라 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 기간만료일 다음날인 2023. 9. 21.부터 이 사건 가설건축물 철거일까지 이 사건 임대차계약으로 정한 차임 상당의 부당이득인 연 250만 원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있고, 이를 초과하는 원고의 차임 상당의 부당이득반환청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진영현

별지

연 차임 중 각 50만 원(합계 100만 원) - 2023년도 차임(이 사건 임대차계약으로는 2020년, 2021년, 2022년 3년간 차임이 발생한다) 250만 원. 2023년 이후의 차임 상당 부당이득은 아래 다.항에서 보는 부당이득반환청구 부분에 모두 포함되어 있다.