

춘천지방법원 원주지원 2016. 11. 22 선고 2016가단3064 판결 [토지인도 및 건물철거등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2016. 11. 8.

판결 선고 2016. 11. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고 같은 목록 제2항 기재 건물을 철거하라.
2. 피고는 원고에게 2016. 5. 27.부터 1.항 기재 토지 인도 및 건물 철거 시까지 연 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2005. 8.경 피고와 사이에 원고 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 차임 연 20만 원의 기간을 정하지 아니한 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 피고는 위 토지에서 축사를 운영하였다.

나. 피고는 2013년도부터 원고에게 차임을 지급하지 않았고, 2015. 11. 10. 이 사건 토지 지상 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 본인 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 2015. 9. 15. 피고에게 2회 이상의 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 갑 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 2회 이상의 차임 미지급을 이유로 한 원고의 2015. 9. 15.자 내용증명이 피고에게 도달함으로써 유효하게 해지되었다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 건물을 철거하며, 위 토지 사용에 대한 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는 원고와 사이에 이 사건 토지에 대한 개발행위가 완료되면 새로운 임대차계약을 체결하고 2013년도부터의 차임을 소급해서 정산하기로 합의하였거나, 적어도 원고에 대하여 새로운 임대차계약 체결 시까지 기존 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 아니할 권능을 가지고 있으므로, 원고의 임대차계약 해지가 부당하다고 주장한다.

살피건대, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2012. 2.경 황성군청으로부터 이 사건 토지 중 4,200㎡를 조사료 재배지 및 야적장으로 이용하기 위한 산지전용허가를 받아 2015.

8.경까지 개발행위를 한 뒤 2015. 10. 30. 황성군청으로부터 준공검사를 받은 사실, 원고는 2012.

1. 10. 피고에게 이 사건 토지를 조사료 재배지 및 야적장 용도로 사용하는 것을 승낙하는 내용의

토지사용승낙서를 작성해 준 사실은 인정된다. 그러나 위와 같은 사실만으로 원고와 피고 사이에 이

사건 토지의 차임 지급을 유예하기로 하는 합의가 있었다거나 피고에게 기존 임대차계약에 따른 차임 지급을 거절할 수 있는 권능이 발생한다고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다1). 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

2) 피고는 이 사건 토지에 관한 개발행위를 하면서 2014. 11. 14. 806,300원의 분할측량비용, 2014. 11. 18. 431,200원의 등록전환비용을 지출하여 원고에 대해 동액 상당의 유익비상환청구권을 가지고, 그 무렵 원고에게 위 비용의 상환을 청구하면서 본인의 유익비상환청구권과 원고의 연체차임채권을 대등액에서 상계하였으므로, 피고는 2기 이상의 차임을 연체한 사실이 없어 원고의 임대차계약 해지가 부당하다고 주장한다.

살피건대, 을 제4호증의 1의 기재에 의하면, 피고가 2014. 11. 14. 분할측량비용으로 803,600원을 지출한 사실은 인정된다. 그러나 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 하는바(민법 제626조 제2항), 2014. 11. 당시 이 사건 임대차계약이 존속 중이던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 토지의 현존 가치가 피고가 지출한 비용에 상당하도록 증대되었다고 인정할 만한 증거도 없으므로, 피고의 위 주장은 타당하지 아니하다.

3) 마지막으로 피고는 2015. 9. 14. 원고에게 연체 차임을 지급하였으나, 원고가 그 수령을 거절하였다고 항변한다.

그러나 피고가 원고의 계약 해지 의사표시 이전인 2015. 9. 14. 원고에게 연체 차임을 지급한 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제6, 7호증의 각 기재에 의하면, 피고는 원고의 이 사건 계약 해지 의사가 담긴 내용증명을 2015. 9. 16. 수령한 사실, 피고는 같은 날 원고에게 140만 원을 송금한 사실이 각 인정되므로, 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

그러므로 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 건물을 철거하며, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2016. 5. 27.부터 피고가 위 토지를 인도하고 건물을 철거하는 날까지 연 20만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사설정은

별지

1) 원고는 2015. 6. 30. 제출한 준비서면에서 2013년부터 차임 60만 원씩을 지급하기로 하였다고 주장하였고, 갑 제6호증의 기재에 의하면, 피고가 2015. 9. 16. 원고에게 2년간 연체차임 명목으로 140만 원을 송금한 사실이 인정되므로, 일응 원고와 피고 사이에 2013년도부터 차임을 60만 원으로 증액하기로 하는 합의가 있었던 것으로 판단된다.