

춘천지방법원 원주지원 2019. 4. 11 선고 2018가합6910 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. 주식회사 B

2. C주택재개발정비사업조합

변론 종결 2019. 3. 7.

판결 선고 2019. 4. 11.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고,
나. 별지 목록 제2, 3항 기재 토지를 인도하고,
다. 54,000,000원 및 2018. 10. 9.부터 별지 목록 제2, 3항 기재 토지 인도완료일까지 월 7,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C주택재개발정비사업조합에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 C주택재개발정비사업조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2, 3항 기재 토지를

인도하고, 54,000,000원 및 2018. 10. 9.부터 별지 목록 제2, 3항 기재 토지 인도완료일까지 월 7,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 제2, 3항 기재 토지(이하 통틀어 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이다.

나. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고 한다)와 피고 C주택재개발정비사업조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 이 사건 토지에 모델하우스 건설을 할 목적으로 2016. 3. 29. 원고와 이 사건 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 원고에게 임대차보증금 100,000,000원을 지급하였다.

제4조 [임대차 대금 및 기간]

① 임대차 보증금은 1억 원, 임대료는 월 700만 원(부가세 별도)으로 한다. 그리고 임차인은 임대료를 매월 8일까지 지급하기로 한다(후불).

② 임대차기간은 5년으로 한다.

제8조 [계약의 해제]

① 임차인 측이 다음 각 호에 해당했을 때 임대인은 최고 없이 즉시 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 2회 이상 임대료 지급을 지체했을 때

제9조 [계약의 종료]

① 임차인측은 본 계약의 만료 또는 해제로 인하여 계약이 종료되는 때는 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다.

제12조 [임차인들 사이의 권리.의무관계]

① 위 임대차에 관련된 모든 비용(임대보증금, 임대료, 견본주택의 설치비용 등)은 임차인 주식회사 B가 부담한다.

② 임대차 계약이 종료되었을 경우 임대보증금 반환청구권 및 건물주택에 대한 소유권 등 모든 권리는 임차인 주식회사 B가 갖는다.

③ 임차인 C 주택재개발정비사업조합은 위 임대차와 관련하여 보증금 및 건물주택에 대한 재산상의 일체의 권리가 없다.

다. 피고들은 이 사건 임대차계약 체결 이후에 이 사건 토지 위에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하였다.

라. 피고들은 2018. 10. 8.까지 차임 합계 154,000,000원을 연체하였고, 이에 원고는 2018. 10. 15. 피고들에게 2회 이상 차임이 연체되었음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 인도 및 철거청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고들에게 2기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지의사를 표시한 위 내용증명이 피고들에게 도달한 2018. 10. 15. 무렵 이 사건 임대차계약은 해지로 종료되었다고 할 것이다. 따라서 피고 B는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 연체차임 내지 부당이득반환청구에 관한 판단

위 인정 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B가 2018. 10. 8.까지 차임 합계 154,000,000원을 연체한 사실, 피고 B는 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료한 이후에도 이 사건 변론종결일 현재까지 계속하여 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 토지를 사용·수익하면서 그 차임 상당의 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있음을 인정할 수 있다.

따라서 피고 B는 원고에게 2018. 10. 8.까지의 연체차임 154,000,000원에서 원고가 공제를 자인하고 있는 임대차보증금 100,000,000원을 공제한 54,000,000원 및 2018. 10. 9.부터 이

사건 토지의 인도완료일까지 월 7,000,000원의 비율로 계산한 연체차임 내지 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 B의 주장에 관한 판단

1) 피고 B는 이 사건 건물은 피고 B가 아니라 피고 조합의 소유이므로, 피고 B는 이 사건 건물에 대한 철거의무가 없다고 주장한다. 살피건대, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 건물은 피고 B가 모든 비용을 부담하여 건축한 점, 이 사건 임대차계약 제12조는 원고와 피고들 사이에 이 사건 건물의 소유권은 피고 B가 가지고, 피고 조합은 이 사건 건물에 대하여 아무런 재산상 권리가 없는 것으로 규정하고 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 건물은 피고 B의 소유라고 봄이 타당하므로 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 B는 원고의 이행기가 도래하지 않은 장래의 부당이득반환채권은 미리 청구할 필요가 없다고 주장한다. 그러나 피고 B의 연체차임이 임대차보증금을 모두 공제하고도 54,000,000원이나 되는 점, 피고 B는 이 사건 변론종결일까지 원고에게 연체차임 내지 부당이득금을 지급한 사실이 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고 B가 장래의 부당이득반환의무도 스스로 이행하지 아니할 것이 예견되므로, 원고에게 장래에 이행기가 도래할 부당이득 부분에 대해서 미리 청구할 필요성이 인정된다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 조합에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 조합에 대하여도 피고 B와 연대하여 이 사건 건물의 철거, 이 사건 토지의 인도 및 연체차임 내지 부당이득반환을 구하고 있다. 그러나 이 사건 건물의 소유자가 피고 B임은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약상 차임지급의무 등은 피고 B만 부담하기로 한 사실이 인정된다. 따라서 원고의 피고 조합에 대한 위 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 조합에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김선일

판사장 두영

판사오승준

별지