

광주지방법원 2021. 12. 10 선고 2021가단506235 판결 [가건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 최대건

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 12. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 나주시 D 답 1,207㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 123㎡ 지상 쇠파이프기둥 비닐지붕 화훼재배용 가건물 및 같은 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 9.25㎡ 지상 컨테이너박스 가건물을 각 철거하고,

나. 피고들은 나주시 D 답 1207㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 330.58㎡를 인도하고,

다. 피고 C는 329,863원 및 이에 대하여 2021. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 피고들은 공동하여 2019. 1. 23.부터 위 나.항 기재 토지 인도 완료일까지 연 1,400,000원의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 나주시 D 답 1207㎡의 소유자인바, 대리인인 동생 E을 통하여 2014. 10. 29. 피고 C와 사이에 위 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 330.58㎡(100평)(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 연 차임 1,400,000원(선불), 기간 2014. 10. 29.부터 2019. 10. 28.로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 위 임대차계약 당시 원고와 피고 C는 임차인은 임대인의 동의 없이 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하고, 임대차계약이 종료한 경우 부동산을 원상으로 회복하여 반환하기로 정하였다.

나. 피고 C는 이 사건 임대차계약 이후 이 사건 부동산 지상에 난초 재배시설물인 쇠파이프기둥 비닐지붕 화훼재배용 가건물(별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 123㎡ 지상) 및 컨테이너박스 가건물(같은 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 9.25㎡ 지상)을 각 설치하고 난초 재배사업을 영위하였다.

다. 피고 C는 2018. 10.경 피고 B 및 F에게 이 사건 부동산 지상 난초 재배시설물을 양도하였고, 이와 함께 이들에게 이 사건 부동산을 인도하여 주었다. 이후 F이 난초 재배사업에서 빠짐에 따라 피고 B는 단독으로 이 사건 부동산에서 위 난초 재배시설물을 이용하여 난초 재배사업을 영위하고 있다.

라. 원고는 2019. 1. 22. 피고 C에게 휴대전화 문자메시지로 차임 연체 및 무단 전대차를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 표시하였고, 나아가 2019. 4. 18. 피고 C에게 위와 같은 내용의 내용증명을 보내는 한편 피고 B 및 F에게 무단 전대차를 이유로 피고 C와의 임대차계약을 해지하였으므로 이 사건 부동산 지상 시설물을 철거하고 퇴거하라는 내용의 내용증명을 보냈다. 마. 피고 C는 원고에게 2018. 10. 29.부터 이 사건 부동산에 관한 차임을 지급하지 아니하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료

위 인정사실에 의하면 피고 C가 원고의 동의 없이 피고 B 및 F에게 이 사건 부동산을 인도함으로써 이 사건 부동산을 전대하였음이 인정되는바, 피고 C의 무단 전대를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 문자메시지가 2019. 1. 22. 피고 C에게 도달한 사실 역시 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 2019. 1. 22. 적법하게 해지되었다.

피고들은 피고 C가 피고 B 및 F에게 이 사건 부동산을 인도함에 있어 원고의 대리인인 E의 동의를 얻었다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고 B에 대한 시설물 철거 및 피고들에 대한 이 사건 부동산 인도 청구이 사건 임대차계약이 2019. 1. 22.경 해지되어 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C는 임대인 및 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편 피고 B는 원고에 대한 관계에서 무단으로 원고 소유의 이 사건 부동산을 점유사용하면서 그 지상에 시설물을 소유(위 시설물이 피고 B의 소유임에 다툼이 없다)하고 있다고 할 것이므로, 피고 B는 이 사건 부동산의 소유자로서 소유권의 방해배제를 구하는 원고에게 위 시설물을 철거하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 피고 C에 대한 미지급 차임 청구

이 사건 임대차계약에 따른 차임이 연 1,400,000원인 사실, 피고 C는 2018. 10. 29.부터 이 사건

부동산에 관한 차임을 지급하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고 C는 원고에게 2018. 10. 29.부터 이 사건 임대차계약이 종료된 2019. 1. 22.까지(86일)의 미지급 차임 329,863원(= 1,400,000원/365일 × 86일) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2021. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고들에 대한 차임 상당의 부당이득반환 청구

이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 전차인인 피고 B가 이 사건 부동산을 계속하여 점유사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차 종료 이후에도 원고 소유의 이 사건 부동산을 점유사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인해 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이고, 이 사건 부동산의 연 차임이 1,400,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료된 다음날인 2019. 1. 23.부터 이 사건 부동산 인도 완료일까지 연 1,400,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 윤명화

별지

< 도 면 >



