

대전지방법원 2024. 6. 12 선고 2023가단3282 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 5. 8.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다), 선정자 C에게 별지 (1) 목록 기재 각 토지를 반환하고, 2021. 11. 11.부터 연체한 임대료 300만 원, 이 사건 소장 부분 송달일까지 임대료 상당의 부당이득금 및 이 사건 소장 송달일 다음날부터 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고는 원고에게 별지 (2) 도면 표시 1 내지 16, 1을 각 순차로 연결한 가설건축물(이하 ‘이 사건 건축물’이라 한다) 317평방미터를 철거하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 별지 (1) 목록 기재 순번 1, 2 각 토지는 선정자 C이 2005. 3. 31. 각 소유권이전등기를 마쳤으며, 같은 목록 순번 3 토지(이하 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)는 원고가 2005. 3. 31. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고와 선정자 C(이하 ‘원고 등’이라 한다)은, 원고 등이 2020. 11. 1. 보증금 없이 임대료 600만 원(50%인 1회 임대료 300만 원은 계약시 지급, 50%인 2회 임대료 300만 원은 12개월 후 지급, 이하 전자의 임대료를 ‘이 사건 1년차 임대료’, 후자의 임대료를 ‘이 사건 2년차 임대료’라고 각 칭한다), 임대차기간 ‘2020. 11. 1.부터 24개월’로 정하여 원고 등이 이 사건 각 토지를 피고에게 임대하는 것을 내용으로 하는 토지임대차계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 이 사건 각 토지를 인도하였다.

다. 피고는 이 사건 계약 이후 원고 등으로부터 토지사용승낙서를 받아 이 사건 각 토지에 이 사건 건축물을 축조하여 보유 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 등 주장 요지

피고는 이 사건 1년차 임대료는 지급하였으나, 2021. 11. 1. 지급이 예정되어 있던 이 사건 2년차 임대료는 지급하지 아니하였다. 이에 원고 등은 피고에게 이 사건 2년차 임대료의 지급을 독촉하였고, 피고가 위 임대료를 지급하지 아니하여 원고 등은 2022. 10. 25. 이 사건 임대차계약을 해지하는 내용의 통지서를 내용증명우편으로 피고에게 발송하여 위 통지서가 피고에게 2022. 10. 28. 도달하였다(이하 ‘이 사건 해지’라고 한다). 따라서 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지로 종료되었기에 피고는 이 사건 각 토지를 원고 등에게 인도하고, 이 사건 각 토지 위에 설치된

가설건축물을 철거하며, 연체된 위 2년차 임대료 300만 원 및 이 사건 소장 부분 송달일까지의 임대료 상당의 부당이득금, 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

먼저 이 사건 해지가 적법한지에 대하여 살핀다. 토지임대차계약에서 특약으로 정함이 없는 한 당사자 간의 권리관계는 민법 등 관련법령에 따르는데, 민법 제640조, 제641조는 ‘건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우에만 임대인은 계약을 해지할 수 있다.’라고 되어 있다. 그런데 앞서 본 인정사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 계약은 피고가 이 사건 건축물을 소유하기 위한 토지임대차에 해당하는바, 양 당사자는 위 계약 당시 임대료를 연간으로 정한 것으로 보이고, 원고 등의 주장에 의하더라도 피고는 2년차 임대료인 1기의 임대료만 연체한 것임을 알 수 있다. 나아가 민법 제652조는 ‘위 제640조, 제641조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.’라고 규정하여 위 제640조, 제641조가 편면적 강행규정임을 밝히고 있다. 따라서 원고 등이 ‘1기의 임대료만 연체한 경우에도 해지할 수 있다.’라고 주장하는 것 자체가 민법에서 정한 위 편면적 강행규정성에도 어긋난다고 볼 수 있다. 이에 이 사건 해지는 부적법하므로 이를 전제로 한 원고 등의 청구는 더 나아가 살피지 아니하고 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박우근

선 정 자 명 단

1. A
2. C

별지 (1)

별지목록

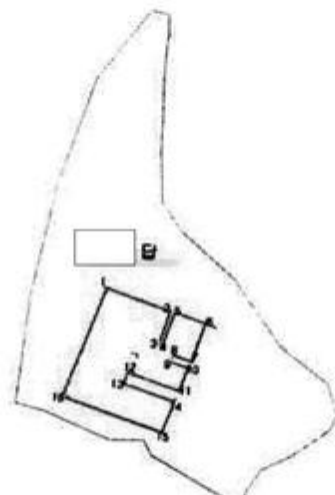
1. 충청남도 천안시 서북구 답 1,289㎡
2. 충청남도 천안시 서북구 과수원 767㎡
3. 충청남도 천안시 서북구 답 2,048㎡



별지 (2)

전술한거도변과변지
(사건 : 2023가단3282 건물철거 및 토지인도)

토지소재 : 천안시 서북구



별지
지적선
속원감경부분
아래변간

지번 및 부호 연적(㎡) 순번 비고

 317 1~16, 1차지 순차적으로 연결 처대선으로 측정

감정일 : 2023. 09. 07
감정인 : 지적기사

1) 원고는 청구취지를 양식에 맞게 변경하라는 이 법원의 석명 요구에도 불구하고 이를 제대로 보정하지 않았다. 이에 원고가 서면에 기재한 청구취지를 그대로 옮긴다.