

서울동부지방법원 2016. 4. 27 선고 2015가합104099 판결 [토지인도 및 건물철거청구의 소]

전 문

원고주식회사 삼보기술단

피고A의 소송수계인 회생채무자 A의 관리인 A

피고보조참가인1. B

2. C

3. 주식회사 녹십자랩셀

변론 종결2016. 3. 9.

판결 선고2016. 4. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 별지 목록 4 기재 건물을 철거하고,

나. 별지 목록 1, 2, 3 기재 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 원고의 청구

가. 인정사실

1) 이 사건 임대차 계약의 체결과 이 사건 건물의 신축 가) 원고는 2011. 9. 15. A에게 별지 목록 1, 2, 3 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 보증금 1억 5,000만 원, 월 차임 1,700만 원, 임대차기간 2011. 10. 14.부터 2016. 10. 13.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나) A은 이 사건 토지 위에 별지 목록 4 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 점유하고 있다.

2) 이 사건 임대차계약의 해지 가) A은 2014. 11.분과 2014. 12.분 임료를 지급하지 아니하였다.

나) 이에 원고는 2015. 1. 8. A에게 2기분의 차임 연체 등을 이유로 이 사건 임대차 계약을 해지하였다.

3) 저당권자와 전세권자에 대한 통지 원고는 2015. 11. 18.경 이 사건 건물에 관한 근저당권자인 주식회사 한국외환은행과 전세권자인 피고 보조참가인 주식회사 녹십자랩셀에 2015. 1. 8.자로 이 사건 임대차 계약을 해지하였음을 통지하였다.

4) 피고의 지위 A은 원고로부터 이 사건 소송을 제기당한 후 회생절차를 신청하였고 2015. 10. 28. 서울중앙지방법원 2015회단100230 회생 사건에서 회생절차가 개시되어 본인이 관리인으로 선임되었다.

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

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차 계약은 원고의 2015. 1. 8.자 해지의 의사표시에 따라 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 민법 제643조의 매수청구권 행사

피고는 민법 제643조, 제283조 규정에 따라 원고를 상대로 이 사건 건물에 관하여 매수청구권을 행사한다고 주장하나, 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건 임대차 계약이 A의 채무불이행을 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 민법 제642조의 저당권자 통지

피고는 원고가 이 사건 임대차의 해지를 주장하려면 이 사건 건물의 저당권자, 전세권자에게도 통지해야 한다고 주장하므로 살피건대, 민법 제642조, 제288조는 차임 연체를 이유로 한 임대차 계약의 해지 청구의 경우에도 그 토지 위에 있는 건물 등이 담보물권의 목적이 된 때에는 담보권자에게 통지한 후 상당한 기간이 경과함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있는바, 원고가 2015. 11. 18.경 이 사건 건물에 관한 근저당권자인 주식회사 한국외환은행, 전세권자 주식회사 녹십자랩셀에 이 사건 임대차 계약의 해지를 통지하였음은 앞서 본 바와 같고, 위 근저당권자, 전세권자에 대한 해지 통지 이후 상당한 기간이 경과하였음은 역수상 분명하며, 피고 보조참가인 B, C의 전세권설정등기는 이 사건 임대차계약이 해지된 이후인 2015. 7. 15.과 2015. 8. 17.에서야 마쳐져, 이 사건 임대차 계약의 해지 당시 위 피고 보조참가인들은 전세권자가 아니었으므로, 원고의 이 사건 임대차 계약의 해지는 그 효력이 발생하였다고 할 것이고, 결국 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 권리남용

끝으로 피고는, 원고의 이 사건 철거 등 청구가 권리남용에 해당한다는 취지의 주장을 하므로 살피건대, 원고가 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 건물의 철거를 구하는 것이 오직 피고에게 손해만 줄 뿐 원고에게는 아무런 정당한 이익이 없는 권리의 행사라고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그러므로 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박창렬

판사송백현

판사정정호

별지