

창원지방법원 진주지원 2023. 4. 19 선고 2022가단1776 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2023. 3. 22.

판 결 선 고 2023. 4. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 진주시 D 대 632.7㎡ 중 별지 감정도 표시 9 내지 13, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 조립식 창고 건물 32.8㎡를 철거하고, 같은 선내 (ㄱ) 부분 토지를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 1,400,000원 및 이에 대하여 2023. 4. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 18. 피고와 사이에 진주시 D 대 632.7㎡ 중 별지 감정도 표시 9 내지 13, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상의 무허가 미등기 건물(이하 ‘이 사건 창고’라 한다)에 관하여 임대차보증금 100만 원, 월 차임 15만원, 임대차기간 2026. 6. 30.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차 계약’이라 한다)을 체결하면서, ‘시설비, 권리비, 비품비는 일체인정하지 않으며 원상복귀를 원칙으로 합니다.’라는 내용의 특약을 하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약 체결일 무렵 피고에게 이 사건 토지 및 창고를 인도하였고, 피고는 원고에게 임대차 보증금 100만 원을 지급하였으며, 이 사건 임대차계약 체결 이후 2021. 7.분까지의 차임을 원고에게 지급하였다.

다. 피고는 이 사건 창고의 지붕과 벽체 부분을 철거하는 등 이 사건 창고 중 일부 골조 부분만을 남기고, 다시 벽체와 지붕을 판넬로 설치하는 공사를 시행하였고(이하 ‘이 사건 공사’라한다), 그 결과 이 사건 토지 지상에 조립식 창고 건물 32.8㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 존재하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 을 제 3 내지 10호증의 형상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는, 피고가 이 사건 임대차계약의 차임을 2021. 8.분부터 지급하지 않았으므로 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다.

2) 따라서 피고는 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 2021. 8.분부터 2022.

11.분까지 16개월 분의 차임 240만 원 중 임대차보증금 100만 원을 공제한 나머지 140만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 피고는 이 사건 임대차계약 당시부터 이 사건 창고를 개축하여 호떡 판매 영업을 할 것이라고 고지하였고, 원고의 협조로 이 사건 창고에 대한 공사를 진행하던 중 2021. 8. 7.경 원고측이 일방적으로 피고에게 더 이상 공사를 진행하지 못하도록 하면서 임대차계약을 해지하겠다는 통지를 하였으므로, 그때부터 피고에게는 차임지급의무가 없는바, 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약이 해지된 것이 아니다.
- 2) 이 사건 창고는 원고로부터 인도받은 다음 골조부분은 그대로 두고 나머지 부분을 공사하였는바 기존 건물을 철거한 것이라고 할 수 없다.
- 3) 원고의 동의를 얻어 이 사건 공사를 시행하였고, 그 공사비용으로 18,040,400원이 지출되었으므로, 이를 지급받을 때까지 이 사건 토지 등의 인도를 거부할 수 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료에 관한 판단

- 1) 먼저 이 사건 임대차계약의 해지에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약에 관하여 2021. 8.분 이후의 차임이 지급되지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 임대차계약의 해지 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 피고에게 2022. 6. 22. 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 그 무렵 해지되었다고 할 것이다.
- 2) 이에 대하여 피고는 2021. 8. 7.경 이후 차임지급의무가 없다고 주장하므로 살피건대, 을 제11호증에 의하면 2021. 8. 7.경 원고의 아들인 B이 “보증금과 기존에 지급한 차임을 반환할테니 새 집을 구하라.”는 취지의 문자메시지를 보낸 사실은 인정되나, 한편 위 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고는 B의 문자메시지에 대하여 ‘공사비가 2,000만 원 들었으니 1,500만 원을 지급하면 이 사건 창고 및 토지를 인도하겠다.’는 취지의 문자메시지를 보낸 사실이 인정되는바, 앞서 본 사실만으로는 원고와 피고의 해지 의사가 합치되어 2021. 8. 7.경 이 사건 임대차계약이 합의해지 되었다거나, 원고가 그 이후의 차임을 포기하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할

만한 증거가 없다. 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 철거 및 인도청구에 관한 판단

1) 살피건대, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하고, 피고가 이 사건 토지와 창고를 인도받은 사실, 이 사건 임대차계약이 피고의 차임연체로 인하여 해지된 사실은 각 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고는 이 사건 창고를 철거하고 이 사건 건물을 신축한 것이 아니라는 취지로 주장하므로 살피건대, 피고가 이 사건 창고 중 일부 골조만을 남겨두고 지붕과 벽체 등을 새로 공사한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 독립된 부동산으로서의 건물이라고 하기 위하여는 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어져야 하는 점(대법원 2001. 1. 16. 선고 2000다51872 판결) 등에 비추어 보면, 이 사건 창고는 피고의 이 사건 공사로 인하여 골조만 남겨진 시기에 건물로서의 존재를 상실하였다고 봄이 타당하다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고의 유치권 항변에 대한 판단

1) 한편 피고는 이 사건 공사비용을 지급받을 때까지 이 사건 건물 및 토지를 유치할 수 있다는 취지로 항변하므로 살피건대, 을 제11호증의 기재만으로는 피고 주장과 같은 지출비용이 있었다고 단정하기 어려울 뿐 아니라, 임차인이 임대인에게 비용상환을 청구할 수 있는 유익비라 함은 임차목적물의 개량을 위하여 지출되어 물건의 가치를 객관적으로 증가시키는 비용을 말하고, 임차인의 주관적 이익이나 특정한 영업을 위한 목적으로 지출된 비용은 이에 해당되지 않는다고 할 것인바(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 참조), 앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사정들, 즉 ① 피고가 이 사건 건물에 대하여 진행한 전기, 수도 등의 공사는 피고의 호떡판매 영업 준비를 위한 것이고, 달리 이 사건 건물의 객관적 가치를 증가시킨 것으로 보기 어려운 점, ② 피고는 2021. 4. 28.경 원고에게 ‘처음에는 창고용도로 쓸려고 했다.’는 취지의 문자메시지를 보냈고, 이 사건 임대차계약 당시 시설비 등을 인정하지 않는다는 특약을 하여 유익비

포기 약정을 한 것으로 보이는 점, ③ 설령 유익비청구권이 발생할 수 있다고 하더라도, 현존하는 가치증가액에 대한 주장입증도 없는 점 등에 비추어 보면 피고에게 유익비상환청구권이 있다고 보기도 어렵다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 설령 피고의 주장을 임차인의 부속물매수청구권 또는 지상물매수청구권 행사에 따른 동시이행항변으로 보더라도, 이 사건 임대차계약이 차임연체로 해지된 이상 피고에게 위와 같은 권리가 있다고 보기도 어렵다(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 7252 판결 및 대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조). 결국 피고의 위 주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

라. 금전지급청구에 관한 판단

1) 살피건대, 원고와 피고가 월 차임을 15만 원으로 정한 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 피고는 2021. 7.분까지의 차임만을 지급한 사실은 각 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약의 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 2022. 12. 7. 기준으로 피고가 이 사건 건물 내에 피고 소유의 물건을 둔 채 이 사건 건물의 출입문 열쇠를 소지한 사실, 피고는 원고에게 ‘처음에는 창고용으로 쓰려고 했다. 다른데 마땅한 가게가 없어 할 수 없이 호떡가게를 하게 되었다. 이에 관련하여 관할 관청에서 연락이 가면 잘 말해달라.’는 취지의 문자메시지를 보내자, 원고는 ‘공사를 진행하면 안 된다. 무허가로 철거될 것이다.’는 취지의 답신을 보낸 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제4호증, 을 제11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 인정할 수 있는바, 피고는 적어도 2022. 12. 7.경까지는 이 사건 임대차계약의 목적인 창고로 이 사건 토지 및 건물을 사용수익하고 있다고 봄이 타당하고, 이 사건 임대차계약이 해지된 2022. 6. 22. 이후의 임료도 위 차임과 동일할 것으로 추인되는바, 피고는 이 사건 토지 및 건물의 점유 사용으로 인한 임료상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3) 이에 대하여 피고는 2021. 8. 7.경 이 사건 임대차계약이 합의해지 등으로 이미 종료되었다고 주장하나, 이 사건 임대차계약의 원고가 피고의 차임연체를 이유로 하여 해지권을 행사한 2022. 6. 22.경 해지된 것은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4) 따라서 피고는 원고에게 2021. 8.분부터 원고가 구하는 2022. 11.분까지의 차임 및 차임 상당의

부당이득 240만 원(=15만 원 × 16개월)을 지급할 의무가 있고, 피고가 이 사건 임대차계약의
임차보증금에서 위 연체차임을 공제한다고 항변하고 있으므로, 결국 피고는 원고에게 140만
원(=240만 원 - 100만 원) 및 이에 대하여 이에 대하여 원고가 구하는 이 판결 선고 다음날인 일인
2023. 4. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한
지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 각 청구는 이유 있어 이를 모두 인용한다.

판사 이재현

별지