

청주지방법원 2021. 7. 23 선고 2019나17004 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고, 피항소인 A중중

소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 김한근, 석동규, 전희태

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최영준

변 론 종 결 2021. 5. 28.

판 결 선 고 2021. 7. 23.

제1 심판결 청주지방법원 2019. 10. 25. 선고 2018가단20217 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게, 별지 1 목록 기재 토지 지상 별지 2 참고도 표시 18 내지 31, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 조립식 주택 69㎡를, 별지 2 참고도 표시 32 내지 42, 32의 각

점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 조립식 주택 149㎡를, 별지 2 참고도 표시 43 내지 48, 43의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 기와집 및 조립식 보일러 87㎡를, 별지 2 참고도 표시 49 내지 52, 49의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 간이창고 9㎡를, 별지 2 참고도 표시 57, 53, 2, 54 내지 57의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 컨테이너 건물 25㎡를 각 철거하고, 위 토지를 인도하며, 22,001,367원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 2019. 3. 1.부터 별지 1 목록 기재 토지 인도 완료일까지 월 1,703,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소부분을 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 본안전항변에 대한 판단

가. 피고들의 항변 요지

이 사건 소를 제기하기로 한 원고의 2017. 12. 2.자 총회 결의는 적법한 소집절차를 거치지 않고 이루어진 결의로 효력이 없으므로, 이 사건 소는 원고의 적법한 총중총회 결의 없이 제기된 것으로 부적법하다.

나. 판단

1) 인정사실

가) 원고는 D씨 시조 휘 E의 19세손 F을 공동선조로 하고 그 후손들을 종중원으로 하여 선조 분묘 관리, 재산 보존과 관리, 종원간 친목과 단합을 목적으로 활동해 온 고유한 의미의 종중이다.

나) 원고는 매년 음력 10. 15. 청주시 청원구 J에서 종원들이 회합하여 선조들에 대한 시제를 지내고 시제에 참석한 종원들이 종중의 대소사를 처리하여 왔다.

다) 원고는 1989. 1. 8. 종중총회를 개최하여 종중 규약을 제정한 후, 2006. 1. 11. 및 2015. 1. 10. 위 규약을 각 개정하였는데, 개정된 규약 제11조에서는 ‘종중의 총회는 매년 1월 둘째주 토요일 청주시 청원구 J에서 개최하고, 회장이 필요하다고 인정할 시 임원회에서 임시총회 소집을 의결한다’고 규정하고 있다.

라) 원고는 위 규약 제정 이후에도 매년 음력 10. 15. 시제를 지내고 시제에 참석한 종원들이 정기총회를 개최하여 종중의 대소사를 처리해 왔다.

마) 원고는 2017. 12. 2.(음력 10. 15.) 종원 36명이 청주시 청원구 J에 모여 시제를 지낸 후 정기총회를 개최하여 참석한 종원 전원의 찬성으로 종중 소유 재산인 별지 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 피고들을 상대로 건물철거, 토지인도, 부당이득환청구의 소를 제기하고 소송대표자로 K을 선출하기로 결의(이하 ‘이 사건 결의’라 한다)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 2) 판단총회를 개최함에 있어서는 일반적으로 대표자나 소집권자가 그 총회의 소집을 알리는 이른바 소집통지를 종중원에게 하는 것이 원칙이다. 그러나 종중의 규약이나 관행에 의하여 매년 일정한 날에 일정한 장소에서 정기적으로 종중원들이 집합하여 종중의 대소사를 처리하기로 되어 있는 경우에는 별도로 종중회의의 소집절차가 필요하지 않다(대법원 2005. 12. 8. 선고 2005다36298 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고의 2017. 12. 2.자 총회는 기존 관행에 따라 매년 음력 10. 15. 청주시 청원구 J에서 시제를 지낸 후 시제에 참석한 종원들이 종중의 대소사를 처리하기 위하여 개최하던 정기총회로서, 별도의 소집절차를 요하지 않는다고 봄이 타당하므로, 적법하게 개최된 위 2017. 12. 2.자 총회에서 이 사건 소제기와 소송 대표자 선출에 관한 이 사건 결의가 이루어진 이상, 이에 따른 이 사건 소는 적법하다. 따라서 피고들의 본안전항변은 이유 없다.

2. 본안에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 인정사실

가) 원고는 이 사건 토지의 소유자로 2004. 10. 13. 피고 B와 사이에, 원고가 피고 B에게 이 사건 토지를 연 차임 110만 원으로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나) 이 사건 임대차계약 체결 당시 대지 지번을 청주시 상당구 G으로 한 일반건축물대장에는 1층 목조 주택 75.62㎡와 1층 목조 주택 37㎡(이하 이를 합하여 '사건외 건물'이라 한다)가 등재되어 있었는데, 그중 위 주택 75.62㎡ 1동에 관하여는 2004. 10. 13. H 명의에서 피고 C 앞으로 소유권이전사실이 기재되어 있다.

다) 피고들은 부부로서 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 토지 지상에 별지 2 참고도와 같이 주택, 창고, 컨테이너 건물 5동1) (이하 이를 합하여 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고, 이 사건 건물에서 공동생활을 영위하면서 이 사건 토지 전부를 위 건물의 대지로 점유사용하여 왔다.

라) 피고 B는 원고에게 2007년부터 2016년까지 10년간의 임대료 중 2010. 1. 5. 1년분 차임 110만 원만을 지급하고 나머지 9년분의 차임은 지급하지 않았다.

마) 원고가 위와 같은 피고 B의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2018. 1. 12. 피고들에게 송달되었다.

바) 피고 C는 2018. 1. 23. 원고에게 연체 차임 명목으로 956만 원을 지급하였다.

사) 이 사건 임대차계약 해지 이후 이 사건 토지에 관한 차임 시세는 보증금이 없는 경우 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지는 합계 21,975,194원2) 상당이고, 2019. 3. 1.부터는 월 1,703,000원 상당이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제 1 내지 3호증의 각 기재, 제1심 감정인 I의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2) 판단

가) 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결된 이 사건 임대차계약은 피고 B의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 한 원고의 계약 해지의 의사표시에 의하여 2018. 1. 12. 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은

공동하여 원고에게 원상회복으로 이 사건 토지 지상의 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나) 또한 피고들이 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 이 사건 건물의 대지로 점유사용하고 있고, 이 사건 임대차계약이 종료된 이후로서 피고 C가 원고에게 당시까지 발생한 연체 차임 956만 원을 지급한 다음날인 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지 이 사건 토지의 차임은 합계 21,975,194원, 2019. 3. 1.부터는 월 1,703,000원 상당인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 공동하여 원고에게 그 점유사용으로 인한 부당이득으로 위 21,975,194원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2019. 3. 5.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙 제2조 제1항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금과 2019. 3. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 1,703,000원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다(한편, 원고는 피고들에 대하여 2018. 1. 24.부터 2019. 2. 28.까지의 임대료 상당 부당이득금 합계 원금으로 22,001,367원3)을, 이에 대한 2019. 6. 1. 이후의 지연손해금율로 연 15%를 각 청구하나, 위 합계 원금으로 21,975,194원을 초과하는 부분은 계산상 이유 없고, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정된 것)에 의하면, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율은 2019. 6. 1.부터 연 12%가 적용되므로, 2019. 6. 1. 이후의 지연손해금율로 연 12%를 초과하는 부분도 이유 없다).

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 연체 차임을 모두 지급하였다는 주장에 관한 판단

피고들은 2018. 1. 23. 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 연체 차임을 모두 지급하였으므로 원고의 피고에 대한 청구는 부당하다고 주장하므로 살피건대, 피고 C가 2018. 1.

23. 원고에게 연체 차임 명목으로 956만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 2018. 1. 12. 이 사건 임대차계약을 적법하게 해제한 이상 그 이후 피고들이 연체 차임을 지급하였다 하더라도 이미 발생한 계약 해제의 효력에 영향을 미치지 못하므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 유익비 항변에 관한 판단

가) 피고들의 항변 요지

이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 토지는 그 지상 건물이 화재로 인하여 소실된 채로 오랜 시간 방치되어 도저히 대지로서 이용할 상태가 아니었는데, 피고들이 이 사건 토지 지상에 방치된 폐기물을 처리하고 콘크리트 포장공사 및 배수로 공사 등을 함으로써 비로소 이 사건 토지를 완전한 대지로 사용할 수 있게 되었으므로, 피고들이 위 공사에 투입한 비용은 이 사건 토지에 관한 유익비에 해당하고, 원고는 피고에게 그 유익비를 상환할 의무가 있다.

나) 판단

민법 제626조 제2항은 ‘임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다’고 규정하고 있는바, 여기에서 유익비란 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용으로(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결), 임차인의 주관적 이익이나 특정한 영업을 위한 목적으로 지출된 비용은 이에 해당하지 아니한다[대법원 2006. 5. 11. 선고 2005다52719(본소), 2005다52726(반소) 판결].

위 법리에 비추어 보건대, 피고들이 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 건축된 부분 등을 제외한 마당 부분에 포장공사와 배수로 공사를 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 법원의 감정인 L에 대한 감정축탁결과에 의하면, 2003. 4. 30. 기준 포장공사 및 배수로 공사로 인한 이 사건 토지의 가치 증가액이 47,560,000원인 사실은 인정되나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, 피고들이 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 건축된 부분을 제외한 마당 부분에 실시한 포장공사나 배수로 공사는 모두 피고들이 개축 또는 신축한 이 사건 건물의 사용 편의를 위하여 한 것으로서 그로 인하여 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지 자체의 객관적인 가치가 증가하였다고 보기 어려운 점, 감정인 L는 이 사건 토지 지상에 이 사건

건물이 존재하고 있다는 점을 이 사건 토지의 가치 증가액 산출의 근거로 삼았으나, 이 사건 임대차계약의 임대차 목적물은 이 사건 토지이고 이 사건 소송 결과에 따라 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 하므로, 피고들이 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 건축하였다고 하더라도 이를 이 사건 토지의 가치 증가액 산정에 고려할 것은 아닌 점, 감정인 L 이외에 다수의 감정평가사들은 이 사건 토지의 현존하는 객관적 가치의 증액만을 평가하기는 불가능하거나 어렵다는 이유로 감정불가 회신을 한 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고들의 위 공사로 이 사건 토지의 객관적 가치가 증가하였다거나 그 가치가 현존하고 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 원고의 불법행위 주장에 관한 판단

가) 피고들의 주장 요지

원고는 피고들에게 이 사건 토지 지상에 피고들이 개축하거나 건축할 건물들을 위한 이 사건 토지의 사용승낙을 해줄 의사나 능력이 없음에도 사용승낙을 해주겠다고 기망하여 이에 속은 피고들에게 사건외 건물 중 폐가 상태인 1층 목조 주택 75.62㎡를 매도하는 불법행위를 하였고, 그로 인하여 피고들은 이 사건 건물에 해당하는 위 폐가 1동 개축과 나머지 건물 4동 건축에 상당한 비용을 투입하고, 이 사건 건물이 무허가 건물로 적발되어 행정처분과 벌금형을 받는 손해를 입었다. 또한 원고가 당초 약정한 연 차임보다 대폭 인상된 연 차임을 청구하는 것은 주택임대차보호법에 위반된다.

나) 판단

살피건대, 을 제4호증의 기재만으로는 원고가 피고 B와 이 사건 임대차계약을 체결하는 외에 피고들에게 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건물의 소유를 위한 사용승낙을 해주기로 하는 약정을 하였다거나, 사건 외 건물 중 폐가 1동을 매도하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐 아니라, 피고들의 위 사용승낙과 매도에 관한 불법행위 주장은 피고 B의 2기 이상 차임 연체로 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 이유로 한 원고의 이 사건 청구를 배척할 사유에 해당하지 않는다.

또한 임대차계약 종료 당시 약정 임료와 실제 임료 사이에 현격한 차이가 있는 경우, 임차인이 임대차계약 종료 이후의 임대차목적물의 점유사용으로 인하여 임대인에게 반환할 부당이득금 액수는 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 임료 상당액이고, 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고 B에게 임대한 목적물은 주택인 이 사건 건물이 아니라 이 사건 토지이므로, 원고가 이 사건에서 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약 종료 이후의 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득금으로 임료 감정결과에 따른 실제 임료 상당액을 청구하는 것이 주택임대차보호법 위반행위라고 할 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임병렬, 판사 김환권, 판사 전보람

1) 사건외 건물과는 동일성이 인정되지 않는다. 이에 대하여 피고들은 사건외 건물 중 주택 75.62㎡ 1동을 개축하고 나머지 4동을 신축하였다는 취지로 주장하고 있다.

2) 2018. 1. 24.부터 2018. 12. 31.까지의 임대료 18,569,194원(= 2018년도 연 임대료

$19,818,000\text{원} \times 342/365\text{일} + 2019. 1. 1.\text{부터 } 2019. 2. 28.\text{까지의 임대료 } 3,406,000\text{원}(=$
 $2019\text{년도 월 임대료 } 1,703,000\text{원} \times 2\text{개월})$

3)