

춘천지방법원 원주지원 2023. 7. 19 선고 2023가단50921 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구의
소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 정지윤

피 고 E

소송대리인 법무법인 아시아

담당변호사 최유덕

변 론 종 결 2023. 5. 24.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지1 목록 제1항 기재 토지 지상 1) 별지2 도면 표시 1, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8,
7, 6, 5, 4, 3, 2, 1번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 (냉동)창고 185㎡, 2) 별지2 도면 표시 18, 19,
20, 21, 22, 18번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 컨테이너 23㎡,

나. 별지1 목록 제2항 기재 토지 지상1) 별지2 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 23번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’부분 (냉동)창고 290㎡, 2) 별지2 도면 표시 45, 46, 47, 48, 17, 1, 45번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’부분 (냉동)창고 39㎡, 3) 별지2 도면 표시 39, 38, 50, 49, 39번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 냉동컨테이너 15㎡, 4) 별지2 도면 표시 51, 44, 43, 52, 51번을 순차로 연결한 선내 ‘ㄸ’부분 컨테이너 4㎡, 5) 별지2 도면 표시 53, 54, 55, 56, 53번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅅ’부분 야외 간이 화장실 1㎡, 6) 별지2 도면 표시 57, 58, 59, 60, 61, 57번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅇ’부분 냉동컨테이너 39㎡, 7) 별지2 도면 표시 62, 63, 64, 65, 22, 18, 66, 67, 68, 69, 62번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅈ’부분 컨테이너 61㎡, 8) 별지2 도면 표시 70, 69, 68, 67, 70번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅊ’부분 냉동컨테이너 3㎡, 9) 별지2 도면 표시 49, 50, 38, 37, 36, 35, 34, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 49번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅋ’ 부분 면적 43㎡에 적재된 적재물, 10) 별지2 도면 표시 79, 42, 41, 77, 78, 79번을 순차로 연결한 선내 ‘ㅌ’부분 면적 8㎡에 적재된 적재물, 11) 별지2 도면 표시 86, 87번을 연결한 선에 위치한 철문, 12) 별지2 도면 표시 88, 89번은 연결한 선에 위치한 철문,

다. 별지1 목록 제3항 및 제4항 기재 각 건물을 각 철거하라.

2. 피고는 원고들에게 별지1 목록 제1, 2항 기재 토지를 각 인도하고, 2022. 9. 7.부터 위 각 토지 인도완료일 또는 원고들의 위 각 토지에 관한 소유권상실일까지 월 90만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 2005. 11. 15. 별지1 목록 제1, 2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 1/4 지분에 관하여 2005. 6. 6. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고들을 대표한 D는 2006. 3. 18. 피고와 이 사건 토지에 관하여 보증금 800만 원, 차임 월 110만 원으로 정한 임대차계약을 체결하였다. 그리고 위 임대차계약 만료 후인 2011. 3. 16. 원고들을 대표한 A은 이 사건 토지에 관하여 보증금 800만 원, 차임 월 90만 원, 임대차 기간 2년으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였다. 이 사건 임대차계약은 기간 만료 후에도 당사자 사이에서 묵시적으로 갱신되어 왔다.

다. 피고는 2022. 9.을 기준으로 13개월 분(1,170만 원)의 차임을 연체하고 있었고, 이에 원고들을 대리한 변호사 F은 2022. 9. 6.경 피고에 대하여 내용증명우편으로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보(이하 '이 사건 해지통보'라 한다)하였으며, 피고는 2022. 9. 7. 위 내용증명우편을 송달받았다. 라. 피고는 이 사건 토지에 주문 기재와 같은 건물, 컨테이너, 창고, 철문 등을 설치하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 2기 이상의 차임연체를 이유로 한 원고들의 이 사건 해지통보는 적법하므로, 피고는 주문 기재와 같이 이 사건 토지 지상에 설치된 건물, 컨테이너, 창고, 철문 등 지상시설물 및 적재물 등을 철거하고, 이 사건 토지를 원고들에게 인도할 의무가 있다.

그리고 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 통상의 경우, 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인데, 이 사건 토지에 관한 차임이 월 90만 원임은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 임대차계약 해지일인 2022. 9. 7.부터 이 사건 토지 인도일 또는 원고들의 이 사건 토지 소유권 상실일까지 월 90만 원의 비율로 계산한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 토지 지상 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 주장한다.

그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조). 그런데 이 사건 임대차계약이 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 해지된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고에게는 지상물매수청구권이 인정되지 않는다.

피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김현준

별지1

부동산 목록

1. 강원도 원주시

대 423㎡

2. 강원도 원주시

답 983㎡

3. 강원도 원주시

위 지상

호

지상 경양철골구조 관별지붕 단층

제2종근린생활시설 기타사무소

98㎡

4. 강원도 원주시

위 지상

호

지상 경양철골조 샌드위치관별지붕 소매점

89.68㎡

합,

별지2

도면

감정도(확대)



