

춘천지방법원 원주지원 2017. 11. 29 선고 2016가단30080 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 11. 8.

판결 선고 2017. 11. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 원주시 C 흙벽돌조 슬레이트 지붕, 단층 주택 40.46㎡를 철거하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 원주시 C 대 450㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이고, 피고는 이 사건 토지

지상의 주문 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 2004. 5.경 D으로부터 1,100만 원에 당시 미등기 건물인 이 사건 건물을 매수한 후, 당시 이 사건 토지의 소유자였던 원고의 부친 E과 이 사건 토지에 관하여 연 차임을 쌀 한 말에 해당하는 5만 원(2012.부터는 6만 원으로 변경)로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 E이 2013. 1. 24. 사망하기 전까지 E의 토지 관리인인 F에게 연 차임을 지급하였다.

다. E은 2013. 1. 24. 사망하였고, 원고는 이 사건 토지에 관하여 공동상속인들과의 2013. 10. 11. 조정을 원인으로 하여 2013. 12. 16. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. D의 상속인 G은 2016. 11. 25. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 한 후, 같은 날 피고에게 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 건물은 아무런 권원 없이 불법적으로 이 사건 토지에 건축된 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

설령 이 사건 임대차계약이 인정된다고 하더라도, 피고는 E이 사망한 이후로 이 사건 토지에 관한 차임을 3년 이상 지급하지 않고 있으므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다.

나. 판단

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다(민법 제640조, 제641조).

위 인정 사실과 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, E과 피고 사이의 이 사건 임대차계약 체결사실은 인정되나, 피고가 E이 사망한 이후인 2013.부터 이 사건 토지에 관한 차임을 지급하지 않고 있는 사실(피고는 2014.까지 F를 통하여 차임을 지급하였다고 주장하나, 증인 F는 이 법정에서 E이 사망한 이후로는 피고로부터 차임을 지급받은 사실이 없다고 증언하였고, 달리 피고의 위 주장을

인정할 증거가 없다) 또한 인정되고, 원고가 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 원고의 2016. 5. 16.자 준비서면이 2016. 5. 18. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 임대차계약은 2016. 5. 18. 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 건물 취득 및 공사비용으로 6,500만 원을 지출하였으므로 이 사건 토지 소유자인 원고가 보상을 해주어야 한다고 주장한다. 이를 피고가 지상물매수청구권을 행사하는 취지로 선행하더라도, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체를 이유로 해지되었으므로, 피고는 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사오승준

1) 원고는 주문 제1항 기재 건물을 도면을 이용하여 특정하고 있으나, 등기부의 건물의 표시에 따라 특정하기로 한다.