

춘천지방법원 2017. 2. 16 선고 2016나51181 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변 론 종결 2017. 1. 13.

판결 선고 2017. 2. 16.

제 1 심 판결 춘천지방법원 원주지원 2016. 5. 17. 선고 2015가단6059 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 이 사건 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게, 1. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 24, 25, 26, 27, 4, 5, 28, 29, 30, 24번을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 주택건물 36㎡(등기부상 표시 : 원주시 C 지상 시멘트블럭조 스레트지붕 단층주택 23.1㎡), 같은 도면 표시 19, 20, 21, 3, 22, 23, 19번을 순차로

연결한 선내 (二)부분 비닐하우스 37㎡, 같은 도면표시 29, 28, 6, 7, 33, 32, 31, 29번을 차례로 연결한 선내 (口)부분 창고건물 32㎡, 같은 도면 표시 34, 35, 36, 37, 38, 34번을 순차로 연결한 선내 (ㅂ)부분 천막가건물 20㎡ 및 별지1 목록 제2항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 38, 37, 39, 38번을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 천막가건물 1㎡를 각 철거하고, 2. 별지1 목록 제1항 기재 중 별지2 도면 표시 2, 3, 27, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 37, 38, 13, 18, 17, 16, 15, 14, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 토지 591㎡(별지2 도면 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ) 및 별지1 목록 제2항 기재 부동산 179㎡를 인도하라.

[항소취지]

제1심 판결을 취소한다. 원고의 이 사건 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 부분에 적을 판결의 이유는 제1심 판결문의 해당부분(1. 기초사실) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고 사이에 청구취지 1항 기재 (), (ㄷ), (口), (ㅂ), (ㄱ) 부분 건물 등(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다)의 소유를 위하여 청구취지 2항 기재 부지(이하 '이 사건 부지'라 한다)에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였으나, 임차인인 피고가 2기 이상의 차임의 지급을 지체하여 임대인인 원고가 이를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지하는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 한 이 사건 건물 등을 철거하고 이 사건 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시가 포함된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2015. 10. 13.을 기준으로 피고가 3개월분의 차임의 지급을 지체하고 있던 사실은 1. 기초사실에서 본 바와 같고, 민법 제640조는 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에 임대인은 계약을 해지할수 있다고 정하고 있다.

2) 그러나 1. 기초사실에서 본 사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 할 당시 피고가 2기 이상의 차임을 연체하여 임대차계약 해지의 요건이 충족되었다고 단정하기 어렵다.

① 피고는 벽돌공장의 특성상 하반기에 수익이 적기 때문에 원고 측의 양해를 얻어 차임을 늦게 지급하거나 2개월치씩 지급하였다고 주장하고, 실제 피고는 2015. 1.9.부터 이 사건 소제기 무렵인 2015. 10. 1.까지 5차례에 걸쳐 매번 2개월치 차임을 한번에 지급하여 왔다.

③ 이에 따르면, 피고가 이 사건 소제기 당시 연체한 3개월치의 차임은 임대차계약 해지사유에 해당하는 2기의 이상의 연체 차임이 아니라, 2개월치를 1기로 보아 1.5기의 연체 차임에 해당하게 된다.

3) 나아가 일반적으로 권리의 행사는 신의에 좇아 성실히 하여야 하고 권리는 남용하지 못하는 것이므로, 해제권을 갖는 자가 상당한 기간이 경과하도록 이를 행사하지 아니하여 상대방으로서도 이제는 그 권리가 행사되지 아니할 것이라고 신뢰할 만한 정당한 사유를 갖기에 이르러 그 후 새삼스럽게 이를 행사하는 것이 법질서 전체를 지배하는 신의성실의 원칙에 위반하는 것으로 인정되는 결과가 될 때에는 이른바 실효의 원칙에 따라 그 해제권의 행사가 허용되지 않는다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다12234 판결). 그런데 갑 제6, 7호증, 을 제1 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 차임 지급의 최고없이 이 사건 임대차계약을 해지하는 것이 신의성실의 원칙상 허용된다고 보기도 어려우므로, 이를 이유로 한 원고의 이 사건 임대차계약 해지 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고는 1979경 망 E로부터 벽돌공장을 운영하기 위하여 이 사건 부지를 임차한 이래 망 E의

상속인인 원고와 사이에 동일한 목적으로 이 사건 임대차계약을 체결하여 임대차관계가 30년 넘게 지속되어 왔다.

② 피고는 망 E로부터 이 사건 부지를 임차한 무렵부터 이 사건 부지에 벽돌공장을 운영하기 위하여 필요한 이 사건 건물 등을 신축하여 소유해 왔고, 위 벽돌공장의 운영은 피고의 생업이며, 건물 소유 목적의 이 사건 임대차계약이 임차인인 피고의 귀책사유로 종료되는 경우에는 피고에게 지상물매수청구권이 인정되지 않아 이 사건 건물 등의 대가를 보전받을 수 없게 되는바, 피고가 원고의 양해 없이 2기 이상 53만 원에 불과한 월차임의 지급을 연체할 만한 이유가 없다.

③ 원고는 피고가 2개월분의 차임을 연체한 2014. 11. 1.로부터 10개월이 지난 2015. 9. 10. 이 사건 소제기시까지 피고에게 임대차계약 해지권을 행사한 바 없고, 오히려 이 사건 소제기 전까지 2015. 1. 9., 2015. 4. 30., 2015. 6. 1. 2015. 8. 31., 2015. 10. 1., 5차례에 걸쳐 각 2월분에 해당하는 차임 106만원을 지급받은 사실을 인정할 수 있는바, 피고로서는 원고가 위와 같이 지속적으로 차임을 지급받으면서 기존에 발생한 2월분의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하지는 않을 것이라고 신뢰하였고, 그와 같이 신뢰한 데에는 정당한 사유도 있었다고 보이는바, 원고가 이제 와서 이 사건 임대차계약을 해지하기 위해서는 피고에게 별도로 연체차임의 지급을 최고할 필요가 있다 할 것인데, 원고가 피고에게 연체차임의 지급을 최고하였다고 볼 만한 자료가 없다.

4) 따라서 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박정길, 판사 허문희, 판사 정아영

별지1

목 록

1. 강원도 원주시

답718㎡
2. 강원도 원주시

답179㎡. 끝.

별지2

도면

