

부산지방법원 서부지원 2018. 5. 29 선고 2017가단5561 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 4. 17.

판결 선고 2018. 5. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 부산 강서구 C 답 2,344㎡ 중 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나), (다), (라) 부분 741.11㎡를 인도하고, 위 부분 지상 비닐하우스식 가건물을 철거하고,
나. 2017. 1. 10.부터 위 (가), (나), (다), (라) 부분 토지 인도 완료일까지 월 266,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 7호증, 갑 제12호증의 5 내지 16의 각 기재, 갑 제12호증의 1·2·3·4의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 부산 강서구 C 답 2,344㎡의 소유자인바, 2016. 1. 10.경 피고에게 위 토지 중 별지 도면 표시 4, 5, 17, 18, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분, 같은 도면 표시 5, 6, 15, 16, 17, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분, 같은 도면 표시 7, 8, 13, 14, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 토지를 차임 연 320만 원(부가가치세 별도), 기간 2017. 1. 10.까지로 정하여 임대하였다(최초 계약일은 2005. 1. 10.이고, 최초 계약의 종료일인 2007. 1. 10.부터 매년 재계약이 이루어졌다).

나. 피고는 위 각 부분에 비닐하우스식 가건물을 소유하면서 꽃집 등으로 영업을 하였다.

다. 원고는 2017. 3. 20. 피고에게 '차임 미지급을 이유로 계약의 해지를 통지하니 지상 공작물 등을 철거하고 토지를 인도하라'는 취지의 내용이 기재된 '건물임대차해지 및 임료지연에 따른 손해배상금 청구 관련'이라는 문서를 내용증명우편으로 발송하였고, 위 문서는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

라. 피고는 이 사건 변론 종결일 무렵까지 위 (가), (나), (다) 부분 토지 및 부산 강서구 C 답 2,344㎡ 중 별지 도면 표시 6, 7, 14, 15, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 토지를 각 점유하면서 위 각 토지 지상에 걸쳐 비닐하우스식 가건물을 소유하고 있다.

2. 판단

가. 토지 인도 및 건물 철거 청구 부분

1) 위 인정사실에 의하면, 원고 소유의 토지상에 건물 또는 공작물인 비닐하우스식 가건물을 소유하고 있는 피고로서는 원고에게, 위 (가), (나), (다), (라) 부분 토지지상에 걸쳐 있는 가건물 일부를 철거하고, 위 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고는 위 (가), (나), (다) 부분 토지에 관하여는 토지 임차인으로서 이를 점유할 권원이 있다는 취지로 항변한다. 살피건대, 피고가 위 부분 토지를 임차하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으나,

한편, 위 인정사실에 의하면, 2017. 1. 10.경 원·피고 사이에 차임을 연 352만 원(부가가치세 포함), 기간을 1년으로 하는 임대차계약이 체결되었다가 원고가 2017. 3. 20.경 계약을 더는 유지하지 아니하겠다는 의사를 미리 밝힘으로써 2018. 1. 10. 위 임대차계약은 기간만으로 종료되었다고 할 것이므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 차임 또는 차임 상당 부당이득 청구 부분

위 인정사실에 의하면, 위 (가), (나), (다) 부분 토지에 관하여, 피고는 원고에게 2017. 1. 10.부터 임대차 종료시까지 약정 차임인 연 320만 원(부가가치세 별도)의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 월 266,000원의 비율로 계산한 차임을 지급할 의무가 있고, 피고는 임대차계약이 종료된 후에도 위 부분 토지를 점유·사용함으로써 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 임대인인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이니 이를 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있다. 나아가 그 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 위 임대차계약 종료 후의 차임 상당액도 앞에서 본 위 부분 토지의 차임인 연 320만 원과 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 임대차 종료 후 위 토지의 인도¹⁾ 완료일까지 같은 금액 범위 내에서 원고가 구하는 월 266,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

피고는 원고가 위 (라) 부분 토지에 관하여 임차인으로서의 지위를 인정해 주지 아니하여 위 차임 등 지급을 하지 아니하고 있다는 취지로 주장하나, 피고가 주장하는 위와 같은 사유는 차임 등 지급의 이행을 연기할 수 있는 정당한 사유에 해당하지 아니하므로, 위 주장은 그 자체로 이유 없다.

3. 결론

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

판사남현

별지

1) 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물이나 공작물 등을 소유하고 있는 자는 그 자체로서 특별한

사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 할 것이므로(대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다71978 판결 등 참조), 원고의 토지상에 있는 위 비닐하우스식 가건물 일부의 철거가 위 부분 토지 인도의 전제가 된다고 할 것이다.