

서울남부지방법원 2016. 5. 12 선고 2014가합109823 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

피고1. G

2. H

변론 종결 2016. 4. 14.

판결 선고 2016. 5. 12.

주 문

1. 피고들은 원고들로부터 4,750,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게,

가. 별지 1 목록 기재 각 토지를 인도하고,

나. 별지 2 목록 제2, 3항 기재 각 건물을 철거하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 5%는 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고들로부터 1,448,780원을 지급받음과 동시에 원고들에게, 별지 1 목록 기재 각 토지를 인도하고, 별지 2 목록 기재 각 건물을 철거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 F 및 망 I(이하 '망인'이라 한다)은 2004. 5. 14. 피고들에게, 원고 F와 망인이 각 1/2 지분을 보유하고 있던 별지 1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 하고, 각 순번에 따라 '이 사건 제1토지'와 같이 특정한다) 및 그 지상의 각 건물(이하 '개축 전 각 건물'이라 한다)을 임대차 보증금 7,000만 원, 임대료 월 600만 원(부가가치세 별도), 임대차 기간 2004. 5. 21.부터 2007. 5. 20.까지로 정하여 임대하기로 하고, 아울러 아래와 같은 내용을 포함하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고들은 원고 F 및 망인에게 위 임대차 보증금을 지급한 후 이 사건 각 토지 및 개축 전 각 건물을 각 인도받았다.

1. 부동산의 표시

이 사건 각 토지 및 개축 전 각 건물

2. 계약내용

제3조[용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의 없이는 위 부동산의 용도나 구조 등을 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며, 임대차 목적 이외의 용도에 사용할 수 없다.

제4조[계약의 종료] 임대차 기간이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 임차할 당시 상태로 원상복구하여 임대인에게 양도해야 하고, 임대인은 임대차 보증금을 임차인에게 반환해야 하며, 연체 임대료와 손해배상금은 제외하고 반환한다.

제5조[중도 해지] 임차인이 3기에 달하도록 임대료를 지불하지 않을 경우 임대인은 임대차 계약을

해지할 수 있다.

[특약사항]

2. 건물을 개축해서 사용하고(비용은 임차인 부담), 임대차 기간 만료시 원상복구한다(즉, 나대지 상태가 된다).

4. 신축건물에 대해서 계약일 이후 발생하는 조세공과금 및 기타비용 일체를 임차인이 부담하기로 한다.

나. 망인은 2007. 6. 5. 사망하였고, 망인의 법정상속인인 원고 A, B, C, D, E이 이 사건 각 토지 및 개축 전 각 건물에 관한 망인의 지분을 상속하였다.

다. 피고들은 개축 전 각 건물 중, 이 사건 제1토지 지상에 있던 건물(세멘부록조 스테트즘 사무실 59.83m², 부록조 와즙 사무실 1층 64.79m², 지층 3.97m²)을 별지 2 목록 제1항 기재 건물(이하에서는 별지 2 목록 기재 각 건물을 '이 사건 각 건물'이라 하고, 각 순번에 따라 '이 사건 제1건물'과 같이 특정한다)로 개축하였고, 이 사건 제2토지 지상에 있던 건물을 철거하고 이 사건 제2, 3건물을 각 신축하였다.

라. 피고들은 이 사건 임대차계약 체결 이후 자동차 정비업 등을 목적으로 하는 주식회사 J(2013. 12. 13. 상호가 '주식회사 K'로 변경되었다)를 설립하여 이 사건 각 건물에서 L 등과 함께 위 회사를 운영하고 있다.

마. 피고들은 이 사건 임대차계약에 따른 임대료 중 2011. 12.부터 2014. 9.까지 34개월간 월 150만 원씩 합계 5,100만 원을, 위 임대료에 대한 부가가치세 중 2011. 12.부터 2014. 1.까지 총 1,425만 원(= 2011. 12.부터 2012. 2.까지 3개월간 매월 15만 원씩 합계 45만 원 + 2012. 3.부터 2014. 1.까지 23개월간 매월 60만 원씩 합계 1,380만 원)을 각 미납하였다.

바. 원고 A은 원고들을 대표하여 2014. 4. 21. 피고들에게 위와 같은 임대료 및 부가가치세 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통지(이하 '이 사건 해지통지'라고 한다)하였고, 그 무렵 위 해지통지가 피고들에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차계약의 해지 여부

가. 임대료 연체로 인한 임대차계약 해지

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 수차례 갱신되어 존속하다가 피고들의 3기 이상의 임대료 연체를 이유로 한 이 사건 해지통지가 피고들에게 도달함으로써 적법하게 해지되었다고 할 것이다(피고들은 원고 A이 단독으로 위 해지통지를 하였으므로 효력이 없다고 주장하나, 원고 A은 원고들의 위임에 따라 원고들을 대표하여 위 해지통지를 한 것으로 보이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다).

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 임대료 등을 연체하지 않았다는 주장 가) 주장의 요지

원고들은 피고들이 지급한 임대료에 관하여 세금계산서를 발행해 주지 않았고, 이에 따라 피고들은 2011. 11.경 원고 E에게 그동안 세금계산서를 발행해 주지 않음으로써 피고들이 입은 손해 즉, 2004. 6.경부터 2011. 11.경까지 90개월간의 부가가치세 합계 5,400만 원(= 월 60만 원 × 90개월)과 앞으로 지급할 임대료를 상계한다고 통보하였으며, 다시 2013. 12.경 원고 E, C에게 위 손해 중 그동안 미지급한 임대료 등을 공제하고 남은 금액인 1,500만 원과 앞으로 원고 E에게 지급할 임대료를 상계한다고 통보하였고, 원고들도 이를 받아들였으므로, 피고들은 임대료 등을 연체한 것이 아니다.

나) 판단

을 제9호증(확인서)은, 인영 부분에 관하여 작성명의자인 원고 E이 자신의 도장에 의한 것이 아니라고 부인하고 있고, 그 진정성립을 인정할 충분한 증거가 없으므로 이를 증거로 삼을 수 없다. 그 밖에 을 제5, 6호증의 각 기재만으로는 원고들이 피고들에게 임대료에 관한 세금계산서를 발행해 주지 않았거나, 그에 따른 피고들의 손해를 인정하여 앞으로의 발생할 임대료와 상계하는 것에 동의하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 갑 제10, 11, 12호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 영등포 세무서에 2007년부터 2014년까지 이 사건 임대차계약에 따른 임대료에 관한 부가가치세를 신고·납부한 사실이 인정되는데, 원고들이 임대료에 관한 부가가치세를 납부하면서도 피고들에게 그에 관한 세금계산서를 발행하지 않을 이유는 없어 보인다). 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 임차권을 적법하게 양도하였다는 주장 가) 주장의 요지

피고들은 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고들에게 개축 전 각 건물에서 자동차 정비공장을 운영할 것이라고 밝혔고, 그 후 주식회사 J가 설립되어 위 회사가 이 사건 각 건물에서 자동차 정비공장을 운영하면서 원고들에게 임대료를 지급하여 왔으므로, 이 사건 임대차계약의 임차인 지위는 원고들의 동의에 따라 주식회사 J로 이전되었다. 따라서 그 후로는 피고들이 원고들에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대료를 지급할 의무가 있다고 할 수 없으므로, 피고들의 임대료 연체를 이유로 한 이 사건 해지통지도 효력이 없다.

나) 판단

을 제10호증[원고 F과 망인 및 L(주식회사 J의 사내이사)이 작성명의자로 된 부동산 임대차계약서]은 그 진정성립을 인정할 자료가 없으므로 이를 증거로 삼을 수 없고(피고들은 이 사건 소송의 막바지에 이르러서야 비로소 위 임대차계약서를 서증으로 제출하였다), 앞서 든 증거들이나 변론 전체의 취지에 의하면, 2004. 12. 12.부터는 주식회사 J 명의의 계좌에서 원고들 명의 계좌로 이 사건 임대차계약에 따른 임대료가 입금된 사실이 인정되기는 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 제3조에서 임차권 양도를 금지한 점 등에 비추어 위 사실만으로 원고들이 피고들의 임차권 양도에 동의하였다거나, 이 사건 임대차계약의 임차인 지위가 J에게 이전되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3) 신의칙에 반한다는 주장 가) 주장의 요지

원고들은 2014. 10.경부터는 피고들로부터 이 사건 임대차계약에 따른 임대료 및 이에 대한 부가가치세를 지급받고 있으므로, 위 임대차계약의 해지를 주장하는 것은 신의칙에 반한다.

나) 판단

변론 전체의 취지에 의하면, 피고들이 2014. 10.경부터 원고들 명의의 계좌로 이 사건 임대차계약에서 정한 임대료 및 이에 대한 부가가치세를 입금한 사실이 인정되나, 이러한 사실만으로 원고들의 해지 주장이 신의칙에 반한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 토지 인도 및 건물 철거 청구에 관한 판단

가. 토지 인도 청구

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 해지되었으므로, 피고들은 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 건물 철거 청구

1) 약정에 기한 철거 청구 원고들은, 피고들이 이 사건 임대차계약 특약사항 제2항에 따라 원고들에게 이 사건 각 건물을 철거하여야 한다고 주장한다. 그러나 위 특약은 토지 임대차의 기간 만료시 임차인이 민법 제643조 소정의 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정으로서, 위 특약의 체결 경위나 제반 사정에 비추어 피고들에게 불리하지 않다고 인정할 충분한 증거도 없으므로, 민법 제652조에 따라 무효라고 할 것이다. 따라서 원고들은 위 특약을 근거로 피고들에게 이 사건 각 건물의 철거를 구할 수 없다.

2) 토지 소유권에 기한 철거 청구 가) 이 사건 제1건물

갑 제1호증의 4의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1건물은 원고들의 소유인 사실이 인정된다. 따라서 피고들에게는 위 건물에 대한 철거처분권이 없으므로(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 등 참조), 원고들은 이 사건 제1토지의 소유권에 기하여 피고들에게 위 건물의 철거를 구할 수 없다.

나) 이 사건 제2, 3건물

(1) 소유권자

(가) 갑 제1호증의 5의 기재에 의하면, 원고들이 2007. 11. 20. 이 사건 제2건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 사실이 인정된다. 그러나 이 사건 임대차계약에서는 신축건물에 관한 조세공과금 및 기타비용을 피고들이 부담하기로 정한 점, 이 사건 제2건물은 피고들의 비용으로 신축된 점, 원고들 명의의 위 소유권보존등기는 피고들의 지상물매수청구권 행사를 어렵게 하기 위한 것으로 보이는 점, 피고들도 이 사건 제2건물이 사실상 피고들 소유라고 주장하고 있는 점 등에 비추어, 이 사건 제2건물의 소유권자는 피고들이라 할 것이다.

(나) 을 제3호증의 기재에 의하면, 피고들이 이 사건 제3건물을 관할관청의 허가 없이 무단으로 건축한 사실이 인정되므로, 위 건물의 소유권자는 피고들이라 할 것이다.

(2) 소결론

따라서 피고들은 이 사건 제2토지의 소유자인 원고들에게 그 지상에 건축된 이 사건 제2, 3건물을 각 철거할 의무가 있다(피고들은 위 각 건물에 관하여 원고들에게 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 항변하나, 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지된 경우에 임차인은 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 가지지 못하므로, 피고들의 위 항변은 이유 없다).

다. 원고들이 피고들에게 반환할 임대차 보증금

1) 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결 참조), 피고들이 연체한 임대료 및 이에 대한 부가가치세 합계 6,525만 원(= 임대료 5,100만 원 + 부가가치세 1,425만 원)은 원고들이 피고들에게 반환할 임대차 보증금에서 당연히 공제된다.

2) 한편, 원고들은 이 사건 제3건물에 관하여 영등포구청장이 원고들에게 2013년 내지 2014년경 부과한 이행강제금 등 합계 3,301,220원도 위 임대차 보증금에서 공제되어야 한다고 주장하나, 원고들은 2015. 12. 17.자 준비서면에서 피고들이 위 이행강제금 등을 납부하였다고 자인하였으므로, 이를 위 임대차 보증금에서 공제할 수 없다(원고들은 영등포구청장으로부터 2015년경 이행강제금을 다시 부과받았다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

라. 소결론

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다32585 판결 등 참조), 피고들은 원고들로부터 475만 원(= 임대차 보증금 7,000만 원 - 연체 임대료 등 6,525만 원)을 지급받음과 동시에 원고들에게, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 각 토지를 인도하고, 이 사건 제2, 3건물을 철거할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이광영

판사이지웅

판사이진규

별지