

전주지방법원 2019. 5. 1 선고 2017가단29646 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

전주지방법원 2020. 10. 21 선고 2019나4666(본소), 2020나2697(반소) 판결

전주지방법원 2019. 5. 1 선고 2017가단29646 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 청송 담당변호사 김학수

피고B

소송대리인 변호사 유대희

변론 종결 2019. 4. 3.

판결 선고 2019. 5. 1.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 전주시 완산구 C 전 316㎡ 중 별지 도면 1 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, 미, 리, 디, ㄴ',
ㄱㄱ, ㅎ, ㅈ, ㅋ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 306㎡ 지상 경량철골조 건물(별지 도면 2
표시 ㅈ, ㅋ, ㅌ, ㅎ, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 83.7㎡} 및 경량철골조 창고(별지
도면 2 표시 ㅍ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅍ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 7.0㎡)를 각 철거하고, 위 토지
306㎡를 인도하며,

- 나. 14,784,905원 및 이에 대하여 2019. 4. 2.부터 2019. 5. 1.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다
값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 2019. 3. 25.부터 위 가항 기재 인도 완료시까지 월 897,200원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제1의 가항과 같다.
2. 피고는 원고에게 16,165,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 판결
선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
2019. 3. 25.부터 주문 제1의 가항 기재 인도 완료시까지 월 963,900원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 인정사실

- 피고는 2002. 11.경 D로부터 전주시 완산구 C 전 316m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 보증금
10,000,000원, 임료 연 7,000,000원, 기간 2002. 11. 20.부터 15년간으로 정하여 임차하고
카센터를 운영하면서, 이 사건 토지 중 주문 제1항 기재와 같은 306m²를 카센터부지로
사용하였다(나머지 10m²는 인접하고 있는 E에서 점유하고 있다).
- 그 후 피고는 카센터부지 지상에 주문 제1항 기재와 같은 경량철골조 건물 및 창고(이하 '이 사건

건물'이라 한다)를 건축하고 2007. 6. 18. 그 보존등기를 마쳤다.

○ 한편으로, 원고는 전주지방법원 F 임의경매절차에서 2017. 10. 25. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 피고는 원고에게 임료를 지급하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 앞서 인정사실에서 본 바에 의하면, 원고는 2017. 10. 25. 이 사건 토지를 취득하면서 민법 제622조 제1항에 의하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 임대인의 지위를 승계하였고, 그 후 임대차계약이 2017. 11. 20. 기간만으로 종료되었다고 봄이 상당하다.

나. 이에 관하여 피고는, 2016. 10. 1. 이 사건 토지에 관하여 기간 2016. 10. 1.부터 2019. 9. 30.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였으므로, 2019. 9. 30.까지 임대차의 효력이 있다고 주장한다. 살피건대, 피고의 위 주장에 부합하는 을 제1호증의 기재는, 전주지방법원 F 임의경매절차에서 작성된 2017. 2. 20.자 부동산현황조사보고서(갑 제6호증)의 기재에 비추어 믿기 어려우므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 그렇다면, 피고는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고 그 부지를 인도할 의무가 있다.

피고는 또한 원고에게, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 때부터 위 인도완료시까지 연체 차임 또는 차임 상당의 부당이득을 지급 또는 반환할 의무가 있다. 그런데 앞서 인정사실에서 본 바에 의하면, 2017. 10. 25.부터 2017. 11. 19.까지의 연체 차임은 489,247원(=연

7,000,000원/12×26/31, 원 미만은 버림, 이하 같다)이고, 감정인 G의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 건물의 부지에 대하여 보증금 10,000,000원인 경우 차임은 2017. 10. 25.부터 2018. 10.

24.까지는 월 878,900원, 2018. 10. 25.부터 2019. 3. 24.까지는 월 897,200원이며, 한편으로 2019. 3. 25. 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 결국 피고는 원고에게, ①

14,784,905원{=489,247원+9,809,658원(2017. 11. 20.부터 2018. 10. 24.까지, 월 878,900원×5/31+월 878,900원×11)+4,486,000원(2018. 10. 25.부터 2019. 3. 24.까지, 월 897,200원×5) 및 이에 대하여 지연손해금의 지급을 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경

신청서 부분이 피고에게 송달된 2019. 4. 2.부터 이 판결 선고일인 2019. 5. 1.까지는 민법에서 정한

연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 2019. 3. 25.부터 이 사건 건물의 부지 인도 완료시까지 월 897,200원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결론

따라서, 원고의 청구를 위 인정범위 내에서 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사권태관

별지