

창원지방법원 진주지원 2017. 5. 18 선고 2016가단34003 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 4. 13.

판결 선고 2017. 5. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 진주시 C 대 188m² 지상 별지 목록 기재 건물을 철거하고 위 대지를 인도하며,
나. 4,000,000원과 2016. 11. 30.부터 위 대지 인도완료일까지 연 250,000원의 비율로 계산한
돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 망 D는 1992. 4. 25. 피고에게 진주시 C 대 188m²(약 57평)를(이하 '이 사건 부동산') 연 임대료 250,000원(매월 11월 지불), 임대차 기간 2년으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약').

나. 망 D는 2004. 6. 15. 사망하였고, 원고는 2011. 11. 22. 이 사건 부동산에 관하여 2004년 6월 15.일 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 임대차계약상 망인의 지위를 승계하였다.

다. 이 사건 부동산 지상 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물')은 피고의 아버지인 망 E가 건축하였고 피고는 이 사건 건물을 1992년경 개축하였다. 피고는 이 사건 건물에서 거주하고 있다.

라. 피고는 이 사건 임대차 계약에 따라 정해진 임대료를 1994년 이후 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 임대차 계약의 해지

이 사건 부동산을 원고 단독 소유로 정하는 상속재산분할협약이 성립하였으므로, 특별한 사정이 없으면 원고는 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 포괄적으로 승계하였다고 보는 것이 타당하다. 피고가 2기 이상의 임대료를 연체하였음은 앞서 본 바와 같고, 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 소장이 2016. 7. 22. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로 이 사건 임대차계약은 해지되었다.

나. 이 사건 건물의 철거 의무

이 사건 임대차계약이 해지됨에 따라 이 사건 건물은 이 사건 부동산을 점유할 정당한 권원이 없다. 이 사건 건물을 점유하며 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자로서 피고는, 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 정당한 권원 없이 이 사건 부동산을 점유하고 있는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 연체 임대료와 임대료 상당 부당이득금 지급 의무

피고가 1994년 이후 이 사건 임대차계약에 따른 임대료를 지급하지 않았음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 미지급 임대료 중 원고가 구하는 4,000,000원(250,000원 × 16년)과 2016. 11. 30.부터 이 사건 부동산 인도완료일까지 연 250,000원의 비율로 계산한 임대료 상당 부당이득금을

지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는, 망 D 또는 원고가 16년 동안 임대료를 독촉한 사실이 없고 미지급된 임대료가 4,000,000원에 지나지 않음에도 이 사건 건물 철거와 이 사건 부동산 인도를 구하는 것은 피고에게 가혹하다고 주장하고 있고, 이는 원고의 청구가 권리남용이라는 취지로 보인다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하며, 이와 같은 경우에 해당되지 않는 한 비록 권리의 행사에 따라 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2002다22083 판결).

피고가 망 D의 임대료 청구에 응하지 않았을 뿐 아니라 이 사건 소 제기 이후 현재까지도 장기간 임대료를 지급하지 않은 점, 임대료 지급의무는 피고에게 있고 임대인이 이를 독촉하지 않았다고 하여 임대료를 지급하지 않은 것이 정당화될 수 없는 점 등을 고려하면, 피고가 주장하는 사유를 비롯하여 변론에 나타난 모든 사정을 고려하여 보아도 원고의 청구가 권리 남용이라고 보기 어렵다.

나. 피고는 이 사건 부동산이 도로에 편입되면 이 사건 건물에 대한 보상을 받을 수 있으므로, 철거를 원한다면 원고가 이 사건 건물을 매수하여야 한다고 주장한다.

토지임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 토지임차인으로서 토지임대인에 대하여 그 지상건물의 매수를 청구할 수 없으므로(대법원 96다54249 판결), 피고의 위 주장도 받아들이기 어렵다.

판사강민호

별지