

대전지방법원 서산지원 2021. 7. 14 선고 2020가단56952(본소), 2020가단4043(반소) 판결
[토지인도 · 임차권존재확인]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김재규

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이종태

변 론 종 결 2021. 6. 16.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 충청남도 태안군 C 답 278㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '가' 부분 사무실 22㎡, 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 부분 가건물(세차장) 70㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 부분 차양막 15㎡, 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 '라' 부분 정화조 1㎡, 같은 도면 표시 '마' 부분 쇠파이프를 각 철거하고,

나. 위 가.항 기재 토지를 인도하고,

다. 134만 원 및 위 2021. 6. 1.부터 위 가.항 기재 토지의 인도완료시까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.
5. 본소에 관한 소송비용 중 1/10은 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가 부담하고, 반소에 관한 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

- 본소: 주문 제1의 다.항 기재 134만 원을 200만 원으로 변경하는 외에는 주문 제1항 기재와 같다.
- 반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 44,066,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실(본소와 반소를 함께 본다)

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)의 아버지인 D은 2004.경 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 충청남도 태안군 C 답 278㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 무상으로 사용하도록 하였고, 피고는 이 사건 토지에 별지1 도면 표시 건물 등을 신축하여 현재까지 세차장을 운영하고 있다.

나. 피고는 2019. 6.경부터 2020. 2.경까지 D에게 이 사건 토지에 대한 차임으로 월 20만 원씩을 지급하였다.

다. D(이하 ‘망인’이라고 한다)은 2020. 2. 28. 사망하였고, 원고는 2020. 10. 12. 이 사건 토지에 관하여 2020. 2. 28.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2020. 3.경부터 망인의 상속인들에게 차임을 지급하지 아니하였고, 망인의 배우자인 E에게 2020. 10. 5. 20만 원을, 2020. 10. 22. 20만 원을, 2020. 11. 26. 26만 원을 각 지급하였으며, 원고가 차임 수령을 거절하자 별지2 월 차임 지급 내역 차임발생란 기재와 같이 2020. 11월분부터 2021. 3월분까지의 차임 합계 100만 원을 공탁하였다.

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 망 D과 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 사용대차계약을 체결하였다가 2019. 6.경 차임을 월 20만 원으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다고 봄이 상당하다. 그런데 피고는 2020. 3.경부터 2020. 9.경까지 차임을 지급하지 아니함으로써 2기 이상의 차임을 연체하였다고 할 것이고, 원고의 이를 이유로 한 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 임대차계약은 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 2020. 3.분부터 2021. 5.분까지 15개월 동안의 지체차임 및 차임 상당의 부당이득액 합계 300만 원(= 15개월 × 20만 원)에서 피고가 E에게 지급한 66만 원(= 20만 원 + 20만 원 + 26만 원) 및 원고가 지급받았음을 자인하는 공탁금 합계 100만 원을 공제한 나머지 134만 원(= 300만 원 - 66만 원 - 100만 원) 및 2021. 6. 1.부터 위 토지 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득으로 월 20만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고는, 피고가 E에게 이미 지급한 66만 원의 차임에 대하여도 그 지급을 구하나, 피고가 망인이 사망한 이후 원고가 임대인의 지위를 승계하였음을 알기 전에 상속인인 E에게 차임 명목으로 66만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 차임 지급 주장에 관한 판단

피고는 망인이 사망한 이후 2020. 3.경 망인의 배우자인 E에게 2020. 3.분 차임을 현금으로

지급하였고, 2020. 4.경부터 2020. 8.경까지 차임 지급에 갈음하여 피고가 E를 대신하여 별지2 월 차임 지급내역 기재와 같이 F노인요양원에 요양비를 지급하였으므로 2기 이상의 차임을 연체한 사실이 없다고 주장한다.

우선 피고가 E에게 2020. 3.분 차임을 지급한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 이에 부합하는 내용의 을 제19호증의 기재는 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나아가 피고가 2020. 4.분부터 2020. 8.분까지의 차임을 지급한 사실이 있는지 보건대, 을 제10호증의 기재에 의하면, 피고가 별지2 월 차임 지급내역 기재와 같이 E의 요양비를 대신 지급한 사실은 인정되나, 피고가 매월 지급한 요양비는 월 차임의 액수에 미치지 못하는 점, 피고는 망인의 생존기간 동안 망인의 계좌를 이용한 계좌이체 방식으로 차임을 지급하였는데, 망인이 사망하였다는 사정만으로 E의 요양비를 지급함으로써 차임 지급채무를 면하였다고 보기 어렵고, 달리 피고와 망인의 상속인들 사이에 요양비를 차임에 갈음하기로 하는 내용의 합의가 있었다고 보기도 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 차임의 지급에 갈음하여 E의 요양비를 대납하였다고 단정하기 어렵고, 설령, 그렇다고 하더라도 위 기간 동안 지급된 요양비 금액은 합계 742,490원으로 위 기간 동안 발생한 차임 100만 원에 미치지 못하고, 이로써 2020. 8. 현재 457,510원[= 2020. 3.분 차임 20만 원 + 2020. 4.분부터 2020. 8.분까지의 257,510원(= 100만 원 - 742,490원)]의 차임 연체가 발생하였다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 임대차보증금반환청구권 주장에 관한 판단

피고는 망인에게 2003. 12.경 이 사건 토지에 대한 임대차보증금 3,000만 원을 지급하였으므로 위 보증금반환청구권에 기한 동시이행항변권을 행사한다고 주장한다.

그러므로 피고가 망인에게 임대차보증금 3,000만 원을 지급한 사실이 있는지에 관하여 보건대, 이에 부합하는 내용의 을 제1, 15, 18호증의 각 기재와 을 제22호증의 녹음은 갑 제3호증의 기재 및 E의 진술 경위 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3) 지상물매수청구권 행사 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 토지 위에 있는 피고 소유의 지상물에 대하여 지상물매수청구권 행사를 주장한다.

그러므로 살피건대, 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는데(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 피고의 차임연체를 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 지상물매수청구권 행사 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 임대차계약 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 토지 지상에 있는 건물 등을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 134만 원 및 2021. 6. 1.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 월 20만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는 임대차보증금 3,000만 원 및 이 사건 토지 위에 있는 피고 소유의 지상물에 대한 지상물매수청구권 행사에 따른 매매대금 14,066,000원의 지급을 구하나, 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 임대차보증금을 지급하였다는 점을 인정하기 어렵고, 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약이 해지된 이상 피고의 지상물매수청구권 행사가 허용되지 아니하므로, 피고의 위 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

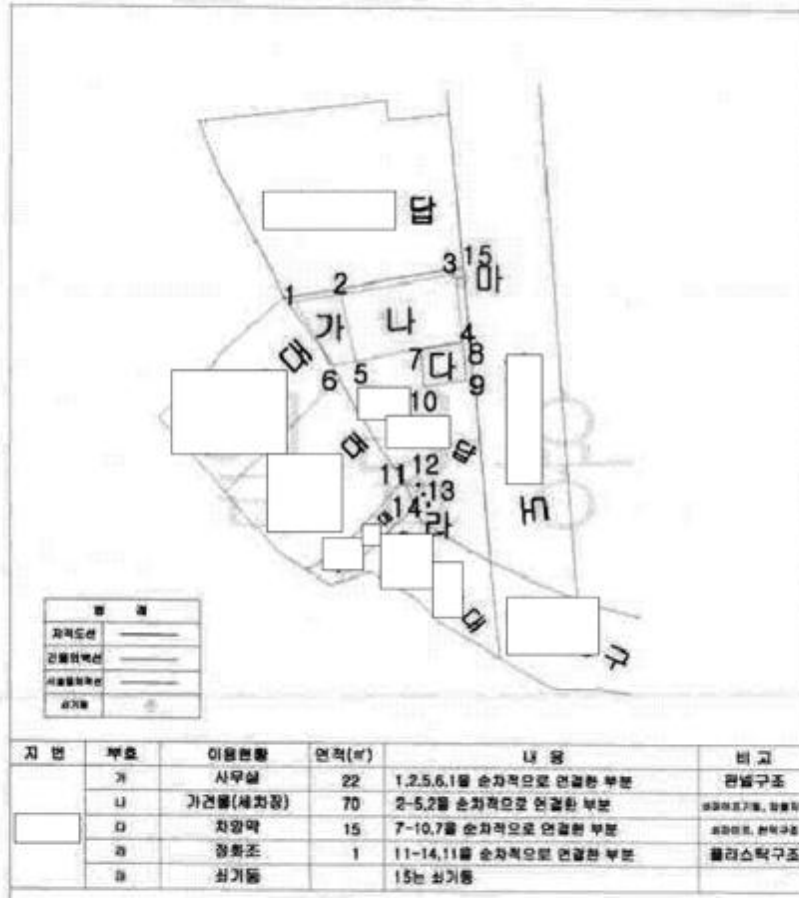
그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 부분은 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 하선화

별지1

감 정 도

토지소재: 충청남도 []
 사건번호: 2020가단56952 토지명도



별지2

월 차임 지급 내역

차임발생	일자	지급금액	수령인	비고
2019.6월분	2019.06.19.	200,000		을제10호증의1(거래내역서)
7월분	07.22.	*	*	*
8월분	08.20.	*	*	*
9월분	09.20.	*	*	*
10월분	10.21.	*	*	*
11월분	11.20.	*	*	*
12월분	12.20.	*	*	*
2020.1월분	01.20.	*	*	*
2월분	02.20.	*	*	*
02.28. 사망				
3월분	03.경	200,000		을 제19호증(의 확인서)
4월분	04.18.	177,970		을 제10호증의 2(거래내역서)
5월분	05.10.	137,390	*	*
6월분	06.08.	128,140	*	*
7월분	07.06.	177,970	*	*
8월분	08.08.	121,020	*	*
사망후 2020. 4월분 내지 8월분은 의 요양비 합계 742,490원을 대납하였으므로 위 5개월의 미납 월세는 257,510원(1,000,000원-742,490원)으로서, 2020.11.26.에 에게 260,000원을 지급하였음(을 제13호증의 거래내역서).				
9월분	10.05.	200,000		을 제10호증의 4(거래내역서)
10월분	10.22.	*	*	*
11월분	11.26.	*	원고	을 제14호증(공탁서)
12월분	12.16.	*	*	을 제16호증(공탁서)
2021.1월분	2021.01.27.	*	*	을 제17호증(공탁서)
2월분	02.17.	*	*	을 제20호증(공탁서)
3월분	03.15.	*	*	을 제21호증(공탁서)

