

의정부지방법원 2017. 9. 20 선고 2016가합988 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고나무하우징 주식회사

변론 종결2017. 8. 23.

판결 선고2017. 9. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 각 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분에 설치된 건본주택용 가설건축물을 철거하고 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.
나. 22,000,000원 및 2016. 10. 6.부터 별지 목록 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 27,500,000원으로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 중 구리시 B 잡종지 1,923㎡, C 전 117㎡의, 원고의 배우자인 D은 이 사건 각 토지 중 구리시 E 잡종지 233㎡, F 잡종지 129㎡의 소유자이고, 피고는 부동산개발업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 2015. 7. 7. 당시 설립 중이던 피고(이하 피고와 그 설립 중이던 회사를 통칭하여 '피고'라 한다)에게 이 사건 각 토지에 관하여 임대차보증금 없이, 연 차임을 300,000,000원(1년간 차임, 부가세는 별도로 피고가 부담, 단 계약서에는 연 차임이 310,000,000원으로 기재되어 있으나, 그 중 10,000,000원은 차임이 아니라 원고가 이 사건 각 토지에 관한 앞선 임대차 계약자에게 지급해야 할 위약금을 피고가 대신 부담하기로 한 것이다)으로 하되, 별도로 월 차임을 월 25,830,000원으로 정하고, 위 연 차임은 2015. 7. 7.까지 40,000,000원, 2015. 8. 14.까지 135,000,000원, 2015. 10. 14.까지 135,000,000원을 각 지급하며, 임대차기간은 2015. 7. 7.부터 2016. 7. 6.까지로 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 피고에게 이 사건 각 토지를 인도하였다.

다. 이후 피고는 이 사건 각 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분에 'G 주택 홍보관 및 견본주택' 용도의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였고, 현재까지 이 사건 건물을 통해 이 사건 각 토지를 점유·사용하고 있다.

라. 피고는 원고에게 2015. 7. 7. 40,000,000원, 2015. 8. 12. 135,000,000원을 차임 명목 등으로 지급한 이후 약속된 차임을 지급하지 아니하였고, 그러자 원고는 2016. 4. 11.경 피고에게 차임 연체액이 2기에 달했음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였으며, 그 무렵 그 의사표시가 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6, 8호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다), 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

다음과 같은 이유로 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있으며, 임대차계약 종료 이후 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지의 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

가. 주위적 청구

피고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급할 의무가 있고, 월 단위가 아니라 연 단위로 차임을 받기로 한 이 사건 임대차계약에서의 2기의 차임연체는 1년분의 임대료 총액을 12개월로 나눈 2배를 의미하므로, 이 사건 임대차계약은 2016. 4. 11.경 2기의 차임연체를 이유로 하는 원고의 해지통보에 따라 그 무렵 적법하게 해지되어 종료되었다.

나. 예비적 청구

이 사건 임대차계약 기간은 2015. 7. 7.부터 2016. 7. 6.까지이고, 임대인인 원고가 그 기간 만료 전 임대차계약의 갱신거절 의사표시를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 임대차기간의 만료로 종료되었다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료

1) 살피건대, 갑 제3호증의 기재에 의하면 비록 피고는 원고에게 연 단위 차임을 지급하기로 하였지만 부가세를 포함한 1년분 차임을 12개월로 나누어 별도로 월 차임을 25,830,000원으로 명시하고 있는 사실, 임차인의 차임의 연체액이 2기에 달하도록 체납될 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다고 정하고 있는 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약 당시 원고와 피고의 의사는 차임은 연 단위로 지급하지만, 차임연체를 이유로 한 해지에서 2기 연체액을 계산함에 있어서는 연 단위 차임이 아닌 별도로 계산한 월 차임을 기준으로 하기로 약정하였다고 봄이 타당하다.

2) 그런데 앞서 본 사실에 의하면, 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보한 2016. 4. 11. 당시 피고는 잔금으로 지급하기로 한 차임 135,000,000원을 원고에게 지급하지 아니한 사실이 인정되고, 위 금원은 이 사건 임대차계약의 2기의 차임액 51,660,000원(월 차임 25,830,000원 × 2기)을 초과함은 계산상 명백하므로, 피고는 이 사건 각 토지에 대한 차임을 2기 이상 연체하였다 할

것이니, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임연체를 이유로 한 원고의 해지통보에 의하여 2016. 4. 11.경 적법하게 종료되었다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 피고 귀속 설립 중의 회사는 제한된 범위 내에서 권리능력을 가지고 있고, 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 2015. 7. 7.자 이 사건 임대차계약서에는 아직 설립 전임에도 피고 회사가 임차인으로 기재되어 있고, 그 주소지는 피고의 본점소재지와 같은 점, ② 이후 피고는 이 사건 임대차계약상의 차임을 지급하면서 실제 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 주택홍보관 및 견본주택으로 사용해오고 있는 점, ③ 원고와 피고가 주고받은 공문의 내용과 이 사건 소송에서의 답변서 및 준비서면에 기재된 내용을 보면, 원고와 피고 모두 이 사건 임대차계약이 여전히 유효함을 전제로 한 주장을 하고 있는 점 등에 비추어 볼 때 원고와 피고 회사 모두 이 사건 임대차계약에 따른 권리·의무를 피고 회사에 귀속시키려는 의사의 합치가 있었다고 보이므로, 이 사건 임대차계약의 체결로서 설립 중의 회사가 취득한 권리·의무는 설립 후의 회사인 피고에게 승계되었다 할 것이다.

2) 철거 및 인도청구에 대한 판단 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

3) 부당이득반환청구에 대한 판단 가) 이 사건 각 토지에 대한 임대차계약이 2016. 4. 11.경 종료된 사실과 피고가 이 사건 각 토지에 이 사건 건물을 지어 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나) 나아가 부당이득의 액수에 대하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인데(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다51539 판결 참조), 원고는 이 사건 임대차계약상의 월 차임이 원고와 피고가 이 사건 임대차계약에서 정한 330,000,000원(= 연 임대료 300,000,000원 + 부가가치세 30,000,000원)의 연 임대료 1/12에 해당하는 27,500,000원(= 330,000,000원 ÷ 12개월)이라고 주장함에 대하여, 피고는 이를 명백히 다투지 아니하므로 이를 자백한 것으로 보고[임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급받을

자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속 점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결 참조)], 이 사건 변론 종결일 이후의 월 차임도 같은 금액으로 추인된다.

다) 한편 피고는 원고에게 2015. 7. 7. 30,000,000원을, 2015. 8. 12. 135,000,000원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제2호증의 기재에 의하면 그 이후로도 피고는 원고에게 차임 명목 등으로 2016. 6. 13. 10,000,000원, 2016. 6. 16. 10,000,000원, 2016. 6. 24. 20,000,000원, 2016. 8. 8. 20,000,000원, 2016. 8. 11. 15,000,000원, 2016. 8. 12. 5,000,000원, 2016. 9. 12. 30,000,000원, 2016. 11. 3. 88,000,000원 합계 198,000,000원을 지급한 사실이 인정된다. 원고는 피고로부터 위와 같이 지급받은 합계 363,000,000원(= 위 165,000,000원 + 198,000,000원)을 2015. 7. 7.부터 2016. 8. 6.까지의 차임 내지 차임상당의 부당이득금 357,500,000원(= 27,500,000원 × 13개월) 전부에 충당하고, 나머지 5,500,000원을 2016. 8. 7.부터 2016. 9. 6.까지의 부당이득금의 일부로 충당하고 있으며, 피고 또한 이에 아무런 이의를 하지 아니하고 있다. 결국 피고의 위 변제금원은 원고의 지정에 따라 유효하게 충당되었다.

라) 따라서 피고는 원고에게 2016. 8. 7.부터 2016. 9. 6.까지의 미지급 차임 상당의 부당이득인 22,000,000원(= 월 차임 상당의 부당이득금 27,500,000원 - 기지급분 5,500,000원) 및 원고가 구하는 바에 따라 2016. 10. 6.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 27,500,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다

다. 소결론

위와 같이 원고의 주위적 청구를 모두 받아들이는 이상, 예비적 청구에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

재판장판사노진영

판사김지영

판사이태호

별지