

서울중앙지방법원 2020. 12. 10 선고 2019가합546353(본소), 2019가합546360(반소) 판결
[건물등철거 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 이등원

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 두우

담당변호사 심보문

변론 종결 2020. 9. 10.

판결 선고 2020. 12. 10.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게
가. 별지 목록 기재 건물을 철거하고,
나. 43,492,300원을 지급하고,
다. 2020. 4. 11.부터 위 건물의 철거 완료일까지 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 그 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 177,080,000원 및 그 중 81,400,000원에 대하여 2019. 4. 10.부터이 사건 본소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2020. 4. 11.부터 별지 목록 기재 건물의 철거 완료일까지 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 378,064,118원 및 그 중 146,327,362원에 대하여는 2013. 9. 2.부터, 231,736,756원에 대하여는 2014. 9. 22.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소 및 반소를 함께 판단한다.

1. 인정사실

가. 원고는 C의 처로서 C와 사이에 피고를 포함하여 1남 4녀(피고, D, E, F, G)를두었다.

나. C는 원래 1) 서울 서초구 H 대 397.5㎡, 2) 서울 서대문구 I 대 233.8㎡ 및 그지상 5층 건물, 3) 아래와 같은 남양주시 J동 소재 토지 및 건물을 소유하고 있었다.

① 남양주시 K 답 283㎡, 2 L 답 234㎡, 3 M 전 932㎡, 4 N 전 1,085㎡, 5 O 전 907㎡, 6 P 전 772㎡, 7 Q 대 330㎡, 8 Q 지상 2층 건물, 9 R 전 404㎡, 10 S 전 843㎡

다. T, M, N 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2012. 7. 17. 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 지상에 피고를 건축주로 하는 동·식물관련시설인 별지 목록 기재 건물(이하 'U동 건물' 또는 '이 사건 건물'이라 한다)이 신축되어 2012.10. 30. 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

라. 또한 R 토지 및 S 토지 지상에 피고를 건축주로 하는 동·식물관련시설 491.04㎡ 건물(이하 'V동 건물'이라 한다)이 신축되어 2012. 10. 30. 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. O 토지 및 P 토지에 관하여 2012. 7. 17. 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진후 그 지상에 원고를 건축주로 하는 동·식물관련시설 494.67㎡ 건물(이하 'W동 건물'이라고 한다)이 신축되어 2012. 10. 30. 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

바. 한편, 이 사건 토지에 관하여 2012. 10. 16. 합의해제를 원인으로 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되었다. 그 후 이 사건 토지에 관하여 2012. 11. 6. C를 임대인, 피고를 임차인으로 하여 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 100만 원(매월 말일 지불, 부가가치세 별도), 임대차기간 2012. 11. 6. ~ 2022. 11. 30.까지(10년)인 토지사용 임대차계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 위 임대차계약서 제6조는 이 사건 토지 반환 시 임차인의 부담으로 원상 복구한다고 정하고 있고, 특약사항으로 '1. 보증금은 차용증을 작성하여 차후 지급하기로 한다. 2. 월세는 2013. 1. 말부터 지급하기로 한다.'고 기재되어 있다.

사. U동 건물에 관하여는 2012. 11. 6. 임대인을 그 소유 명의자인 피고로 하여 주식회사 X(이하 'X'이라고 한다)과 사이에 임대차계약이 체결되었고, V동 건물에 관하여는 같은 날 임대인을 원고로 하여 주식회사 Y(이하 'Y'라고 한다)와 사이에 임대차계약이 체결되었다. 한편 W동 건물은 같은 날 임대인을 그 소유 명의자인 원고로 하여 주식회사 Z(이하 'Z'라 한다)에게 임대차보증금 300,000,000원, 차임 매월 10,000,000원으로하여 임대되었고, Q 지상 건물도 같은 날 임대인을 그 소유 명의자인 C로 하여 Z에게 임대차보증금 100,000,000원, 차임 매월 10,000,000원으로 하여 임대되었다.

아. C는 2013. 2. 11. 사망하였다(이하 '망인'이라 한다).

자. 그 후 이 사건 토지에 관하여 2013. 8. 28. 원고 앞으로 2013. 2. 11. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, R 토지 및 S 토지는 2013. 8. 28. 피고 앞으로 2013. 2. 11. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

차. 이에 따라 이 사건 토지, W동 건물 및 그 부지는 그 소유 명의를 원고로 되었고, 이 사건 건물(U동

건물), V동 건물 및 그 부지는 그 소유 명의가 피고로 되었다.

카. 원고와 피고는 위 협의분할 무렵 이 사건 임대차계약에 관하여 계약 만료시까지이를 그대로 승계하기로 약정하였다.

타. 한편, 위 I 토지와 그 지상 건물은 2013. 3. 27. D과 E 앞으로 2013. 2. 11. 협의 분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가, 위 H 토지는 2013. 7. 17. 원고의 장남인 G 앞으로 2013. 2. 11. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가, 위 Q 토지와 그 지상 건물은 2013. 8. 28. F 앞으로 2013. 2. 11. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가, 위 L 토지는 2013. 8. 28. 원고 앞으로 2013. 2. 11. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

파. 원고는 2019. 4. 8. 피고에게 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한 다는 내용의 내용증명 우편을 보냈고, 피고는 2019. 4. 10. 위 내용증명을 수령하였다(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8 내지 12호증, 을 제1 내지 4, 13, 14호증(가지번호 모두 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체를 이유로 해지되었다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 인도함에 있어서 원상회복의무의 이행으로 이 사건 건물을 철거하여야 하고, 2013. 2. 11. ~ 2019. 4. 10. 기간에 대하여 연체 차임 81,400,000원(= 월 110만 원× 74개월) 및 이에 대한 지연손해금, 2019. 4. 11. ~ 2020. 4. 10. 기간에 대하여 임료감정 결과에 따른 토지 사용료 95,680,000원을 각 지급하고, 2020. 4. 11.부터 이 사건 건물 철거 완료일까지 임료 감정 결과에 따라 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 토지사용료를 지급하여야 한다.

나. 피고

1) 망인은 이 사건 임대차계약서에 차임을 형식적으로만 기재하였을 뿐 이를 실제로 지급받을 의사는 없었고, 이는 이 사건 임대차계약을 승계한 원고도 마찬가지이다. 설령 원고에게 임대차계약서에 따른 차임을 지급받을 의사가 있었다고 보더라도, 원고는 상속인들 사이에 J동 부동산 소유권에 관한 분쟁이 장기간 계속되었음에도 피고에게 이 사건 내용증명을 보내기 이전에 한 번도 이 사건 토지의 차임을 요구한 적이 없었고, 2013. 1.부터 2014. 9.경까지 원고 소유인 이 사건 건물 및 V동 건물의 임대료를 부당이득 하였는바, 원고가 임대료 부당이득금을 이 사건 임대차계약 차임 채권에 충당한 것으로 보아야 한다.

2) 원고가 청구하는 차임 채권은 민법 제163조에 의하여 3년의 단기소멸시효가 적용되므로, 이 사건 소제기일로부터 3년 이전에 발생한 임대료는 소멸시효가 완성되었다

3) 피고는 원고에 대해 다음과 같은 채권을 보유하고 있으므로 반소로서 아래 부당이득반환채권 합계 378,064,118원(= 146,327,362원 + 231,736,756원)의 지급을 구하고, 이를 자동채권으로 원고의 차임 채권에 대해 상계권을 행사하므로, 원고의 차임 채권은 모두 소멸하여 존재하지 않는다.

가) 대출금을 통한 부당이득

원 · 피고를 포함한 상속인들은 상속세 납부금을 마련하기 위해 각자의 상속재산을 담보로 대출을 받기로 하였고, 원고와 G이 피고의 대출절차를 대신 진행하여 피고 명의로 3억 원을 대출받아 그 중 2억 5,000만 원이 원고 계좌로 입금되어 상속세로 사용되었는데, 2억 5,000만 원 중 피고가 상속받은 재산에 관한 상속세 금액을 초과하는 금액인 146,327,362원(= 2억 5,000만 원 - 피고 상속재산에 대한 상속세 103,672,638원)은 원고가 부당이득 한 것이다.

나) 임대료 부당이득

원고는 2013. 1. ~ 2014. 9. 기간 동안 피고 소유의 이 사건 건물 및 V동 건물의 임차인들이 임대료를 입금하는 피고 명의의 은행 계좌를 원고가 관리하면서 위계좌로 입금된 월 임대료 합계 231,736,756원을 임의로 사용하여 부당이득 하였다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 임대차계약 해지 여부

처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도수긍할 수 있는 반증이 없는 한 원칙적으로 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결등 참조).

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약서의 차임 지급에 관한 기재에도 불구하고, 망인과 피고 사이에 또는 망인의 위 임대차계약상 지위를 그대로 승계한 원고와 피고 사이에 차임을 지급하지 않기로 하는 합의가 존재한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른 차임 월 110만 원(부가가치세 포함)을 지급할 의무가 있는데, 피고는 원고가 이 사건 임대차계약을 승계한 날인 2013. 2. 11. 이후로 이를 한 차례도 지급하지 않은 사실, 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 해지권 행사의 의사표시가 기재된 이 사건 내용증명 우편이 2019. 4. 10. 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 2019. 4. 10. 차임 연체를 이유로 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

2) 건물 철거의무

이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되어 종료하였고, 이 사건 임대차계약서 제6조는 이 사건 토지 반환 시 임차인의 부담으로 원상 복구한다고 정하고 있음은 앞서본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

3) 연체 차임 및 점유 부당이득 지급의무

가) 피고는 원고에게 임대차계약 종료시까지의 연체 차임을 지급할 의무가 있고, 임대차계약 종료 후부터 건물 철거 완료일까지 점유로 인한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나) 2013. 2. 11. ~ 2019. 4. 10. 기간에 대한 연체 차임

피고는 이에 관하여 소멸시효 항변을 하므로 살피건대, 민법 제163조 제1호는 '이자, 부양료, 급료, 사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권'은 3년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다고 규정하고 있는 바, 원고의 차임 채권은 1개월 단위로 발생하는

토지사용료로서 3년의 소멸시효가 적용된다고 할 것이다. 한편, 원고가 차임 채권 지급을 최고하는 내용이 기재된 이 사건내용증명 우편이 피고에게 2019. 4. 10. 송달되었고, 원고는 그로부터 6개월 이내인 2019. 4. 11. 이 사건 소를 제기하였으므로, 위 2019. 4. 10. 소멸시효가 중단되었다. 따라서 위 2019. 4. 10.로부터 3년 이전에 발생한 차임 채권은 소멸시효가 완성되어 소멸하였고, 3년(2016. 4. 11. ~ 2019. 4. 10.) 기간에 대한 연체 차임 채권 39,600,000원(= 월 110만 원 × 36개월)만이 인정된다.

다) 2019. 4. 11.부터의 점유 부당이득

감정인 AA의 임료 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지의 2019. 4. 11. ~ 2020. 4. 10. 기간 임료는 95,680,000원이고, 2020. 4. 11. ~ 2021. 4. 10. 기간의 월 임료는 6,875,083원인 사실이 인정되고, 그 이후의 임료도 이와 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 95,680,000원을 지급하고, 2020. 4. 11.부터 이 사건 건물의 철거 완료일까지 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

라) 소결론

따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한, 연체 차임 및 부당이득금 합계 135,280,000원(= 39,600,000원 + 95,680,000원) 및 그 중 39,600,000원에 대하여 차임 최종 발생일 다음날인 2019. 4. 11.부터 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2020. 4. 11.부터 이 사건 건물의 철거 완료일까지 월 6,875,083원의 비율로 계산한 임료 상당부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 상계 항변에 관한 판단

1) 자동채권의 인정 여부

가) 대출금을 통한 부당이득

망인의 상속재산과 관련하여 상속세로 총 12억 3,700만 원이 부과된 사실, 원고가 2013. 9. 2. 피고 명의의 대출금 3억 원 중 2억 5,000만 원을 자신의 계좌로 입금하여 상속세 등 용도로 사용한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 인정근거들과 갑 제7호증, 을 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 상속인별상속재산 및 상속 부동산 관련 상속채무를 공제한 상속재산, 이를

고려한 상속인들의 실질 상속비율은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

상속인	상속세신고서상 상속재산(원)	부동산 관련 실채무액을 공제한 상속재산(원)	실채무액을 공제한 실질 상속비율(%)
원 고	1,823,556,294	1,823,556,294	34.58
G	2,133,228,902	1,107,828,902	21.01

D	1,453,972,095	578,972,095	10.98
E	1,453,972,095	578,972,095	10.98
피 고	674,366,050	674,366,050	12.79
F	509,076,923	509,076,923	9.66
합 계		5,272,772,359	100

위 인정사실에 의하면, 총 상속세 중 피고가 실질적으로 부담해야 할 금액은 158,212,300원(= 총 상속세 1,237,000,000 × 피고의 실질 상속비율 12.79%)이 되므로, 피고가 자신이 부담해야 할 상속세보다 91,787,700원(= 250,000,000원 - 위 158,212,300원)을 초과하여 부담하였다고 인정된다.

따라서 피고의 대출금을 원고가 자신의 계좌로 입금하여 사용한 이상(원고는 피고가 상속채무변제 및 상속세 납부를 위하여 250,000,000원을 부담하기로 하였다거나 자신의 계좌로 입금 받은 돈을 G이 사용하였다는 취지로 주장하나 이를 인정할 증거가 없다), 원고는 위 91,787,700원을 부당이득하였다고 할 것이므로 이를 피고에게 반환할 의무가 있다.

나) 임대료 부당이득

앞서 본 인정사실과 그 인정근거들에다가 갑 제6호증, 을 제8 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, G은 피고를 비롯한 상속인들의 동의하에 이 사건 건물을 포함하여 J동 건물의 임대료를 관리·처분하여 온 것으로 보일 뿐이고,

피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 건물 임대료를 부당이득 하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 원고에 대한 임대료 부당이득반환채권은 인정할 수 없다.

① 망인은 생전에 J동 부동산 4개 건물(U, W, AB, V동)의 임차인들로부터 받은 임대차보증금 및 임대료를 직접 관리·사용하였고, 망인 사망 후에는 피고를 포함한 상속인들의 동의하에 G이 임대료를 관리해왔다.

② G은 2014. 10. 23.경 피고에게 'J동 보증금 및 임대료 사용내역'이라는 제목으로 20개월(망인이 사망한 2013. 2.경부터 이 내용증명 발신일인 2014. 10.경까지의기간으로 보인다)에 대한 실제 입금된 임대료 및 그 사용내역을 상세히 기재한 내용증명을 보냈는데, 피고는 이를 수령하고도 사용내역에 관하여 아무런 이의를 제기하지않은 것으로 보인다.

③ 피고는 G을 상대로 임대료 4억 4,000만 원을 횡령하였다는 등의 내용으로 형사 고소를 하였으나 2015. 4. 21. 횡령에 관하여 혐의없음(증거불충분) 처분이 내려졌다.

④ 피고는 그로부터도 4년 이상 경과한 2019. 6. 12.에 이르러 원고의 이 사건소 제기에 대하여 답변서 및 반소장을 통해 최초로 원고에 대해 임대료 부당이득을 주장하는 것으로 보이고, 위 답변서 및 반소장 제출 이전에 원고에 대하여 임대료에 관한 부당이득반환을 주장하였다고 볼 사정은 없다.

다) 소결론

피고의 자동채권으로 대출금 관련 부당이득반환채권 91,787,700원이 인정된다.

2) 상계 의사표시 및 효과

가) 관련 법리

상계의 의사표시가 있는 경우, 채무는 상계적상 시에 소급하여 대등액에서 소멸한 것으로 보게 되므로, 상계에 의한 양 채권의 차액 계산 또는 상계충당은 상계적상의 시점을 기준으로 하게 된다(대법원 2005. 7. 8. 선고 2005다8125 판결 등 참조). 민법 제492조 제1항에서 채무의 이행기가 도래한 때라 함은 채권자가 채무자에게 이행의 청구를 할 수 있는 시기가 도래하였음을 의미하는 것이고, 채무자가 이행지체에 빠지는 시기를 말하는 것은 아니므로 기한의 정함이 없는 채무는 성립과 동시에 변제기에 있으므로 그 채권자는 언제든지 이를 가지고 상계할 수 있으며, 상계요건으로서청구에 의하여 상대방을 지체에 빠뜨릴 필요는 없다(대법원 1981. 12. 22. 선고

81다카10 판결 등 참조).

나) 판단

이 사건 자동채권인 피고의 부당이득반환채권 91,787,700원은 기한의 정함이 없는 채권으로 통상 채권자가 언제라도 그 변제를 청구할 수 있으므로 채권의 성립과 동시에 변제기에 있는 것인바, 원고의 계좌로 피고의 대출금 중 2억 5,000만 원이 입금된 2013. 9. 2. 피고의 부당이득반환채권이 성립함과 동시에 변제기에 도달하였다고 할 것이다.

이 사건 수동채권인 원고의 차임 채권 39,600,000원은 2019. 4. 10. 최종 발생하여 같은 날 변제기에 도달하였고, 2019. 4. 11. ~ 2020. 4. 10. 기간에 대한 임료 상당 부당이득반환채권 95,680,000원은 2020. 4. 10. 최종 발생하여 같은 날 변제기에 도달하였다고 할 것이다.

한편 피고의 상계 항변의 의사표시가 기재된 이 사건 2020. 9. 9.자 준비서면¹⁾이 2020. 9. 9. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 1) 먼저 원고의 차임채권에 관하여는 상계적상일인 위 2019. 4. 10.에 소급하여 수동채권인 차임 채권 39,600,000원이 자동채권인 부당이득반환채권과 대등액의 범위에서 상계되어 소멸하여, 자동채권인 피고의 부당이득반환채권 52,187,700원(= 91,787,700원 - 39,600,000원)이 남고, 2) 다음으로 원고의 임료 상당 부당이득반환채권에 관하여는 상계적상일인 위 2020. 4. 10.에 소급하여 자동채권인 피고의 위 잔존 부당이득반환채권 52,187,700원이 수동채권인 원고의 임료 상당 부당이득반환채권과 대등액의 범위에서 상계되어 소멸하여, 수동채권인 원고의 임료 상당 부당이득반환채권 43,492,300원(= 95,680,000원 - 52,187,700원)이 남는다.

3) 소결론

따라서 피고의 상계 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 임료 상당 부당이득반환으로 위 43,492,300원을 지급하고, 2020. 4. 11.부터 이 사건 건물 철거 완료일까지 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

피고가 반소로서 그 지급을 구하는 채권의 인정 여부 및 인정되는 채권을 자동채권으로 하여 피고가 상계 항변을 한 결과 자동채권은 상계되어 모두 소멸하였음은 위에 서 판단한 바와 같으므로, 피고의 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정도영, 판사 신동주, 판사 이효은

1) 피고의 2019. 6. 12.자 답변서 기재만으로는 상계 항변의 의사표시 여부가 불분명하다.