

서울북부지방법원 2020. 8. 18 선고 2019나1167 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 해정

담당변호사 조지영

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 김지혜, 박찬준, 조경광

변론 종결 2020. 7. 7.

판결 선고 2020. 8. 18.

제 1 심판결 서울북부지방법원 2019. 4. 18. 선고 2018가소23750 판결

주 문

1. 원고의 항소와 당심에서 확장된 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.
3. 제1심판결의 청구취지를 "피고는 원고에게 7,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."로 경정한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 20,850,000원 및 이에 대하여 2010. 7. 11.부터 이 사건

제1심판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 확장 및 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 4. 12. 피고와 사이에 피고 소유의 서울 성북구 C 대 212㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 차임은 연 120만원, 임차기간은 '재개발로 인하여 토지 수용이 집행될 때까지'로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 당초 이 사건 토지 위에는 1965. 4. 7. 신축된 연면적 82.44㎡(지상 1층 70.74㎡, 지하 1층 11.7㎡)인 주택 1동이 있었는데 일반건축물대장에는 2007. 11. 8. 철거로 말소처리되었다고 기재되어 있으나, 이 사건 임대차계약 체결 당시에는 위 주택은 위 지붕은 없고 벽체만 일부 남아 있는 상태였다.

다. 원고는 이 사건 토지에 연접한 주택에 거주하고 있는데, 이 사건 임대차계약 체결 무렵 피고로부터 이 사건 토지를 인도받은 다음 2010. 4. 말경 위 주택의 잔존 부분(이하 편의상 '이 사건 폐건물'이라 한다)을 철거하였고, 2010. 5. 경부터 7. 경까지 사이에 도로에서 이 사건 토지에 이르는 계단의 난간, 위 계단 옆에 설치된 대문 등을 수리하였으며, 원고의 주택과 이 사건 토지 사이의 담장을 철거하였다. 원고는 그 후 이 사건 토지에 수목을 식재하고, 정원석을 설치하여 이 사건 토지에 연접한 원고 소유주택의 마당으로 점유·사용하였다.

라. 그런데 원고는 2015. 4. 13.부터의 차임을 지급하지 않았고, 이에 피고는 2017. 7. 4. 원고에게 2기 이상의 지료 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하여 2017. 7. 12. 위 해지의 의사표시가 원고에게 도달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6 내지 8, 11호증(가지번호 있는 호증은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 갑 제3, 4호증의 일부 기재, 당심 증인 D의 일부 증언, 제1심 법원의 서울특별시

성북구청장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대하여

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지를 이용하기 위해 ① 이 사건 폐건물을 철거하면서 그 공사비용으로 1,375만 원을 지출하였고, ② 도로에서 이 사건 토지로 진입하는 출입구 등공사(통로의 계단, 대문 설치, 하수도 보수공사 및 토지 조성공사 등)를 하면서 그 공사비용으로 710만 원을 지출하였다. 위 각 공사는 원고가 이 사건 토지를 임대차 목적대로 사용하거나 이 사건 토지에 출입하기 위한 필수적인 공사로서 원고가 지출한 각공사비용은 필요비에 해당하므로, 피고는 원고에게 필요비의 상환으로 각 공사비용의 합계 2,085만 원(=1,375만 원+710만 원) 및 그 지연손해금을 지급할 책임이 있다(원고는 피고가 위 금원 상당의 부당이득을 하였다고 주장하면서, 선택적으로 부당이득의 반환도 구하나, 임차인의 필요비상환청구권의 법적 성질은 부당이득반환청구권으로, 임차인의 필요비상환청구권의 근거 규정인 민법 제626조는 부당이득에 관한 특칙이므로, 원고의 부당이득반환 주장은 별도로 판단하지 않는다).

나. 판단

1) 관련 법리

임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에게 상환을 청구할 수 있다(민법 제626조 제1항). 여기에서 '필요비'란 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 말한다. 임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하고, 이러한 의무와 관련한 임차물의 보존을 위한 비용도 임대인이 부담해야 하므로, 임차인이 필요비를 지출하면, 임대인은 이를 상환할 의무가 있다. 임대인의 필요비상환의무는 특별한 사정이 없는 한 임차인의 차임지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임차인은 지출한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결 등참조).

2) 필요비에 해당하는지 여부

이 사건의 경우, 위 인정사실과 앞서 든 각 증거에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에다가 원고 스스로 이 사건 토지에서 버섯재배를 하려고 하였다가 피고의 동의를 받지 못하여 정원석을 가져다 두고 수목을 식재하였다고 주장하고 있는 점까지 보태어 보면, 원고가 이 사건 토지에 관하여 그 주장과 같은 비용을 지출하였다고 하더라도 그 비용은 원고 자신의 필요에 의하여 이 사건 토지를 마당으로 사용하거나 버섯재배를 하기 위한 공사에 지출된 비용이라 할 것이므로, 그 비용을 이 사건 토지의 보존을 위하여 지출한 비용이라고 보기 어렵고, 달리 그 비용이 필요비에 해당한 다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약의 목적물은 지목이 대지인 토지이다.

② 이 사건 토지의 연 차임은 120만 원(월 차임으로 계산하면 10만 원이다)인데, 원고가 이 사건 임대차계약을 체결한 지 얼마 되지 않아 지출하였다는 필요비의 액수는 2,085만 원으로 17년 동안의 차임을 초과한다. 게다가 이 사건 임대차계약의 종기는 확정기한으로 정해진 것이 아니라 '재개발로 인하여 토지 수용이 집행될 때까지'로 정해져 있어 당시 재개발로 인하여 이 사건 토지가 수용될 것이 예상되는 상태였다.

③ 임차인이 필요비를 지출한 경우 임차인은 지출 즉시 그 상환을 청구할 수 있고 차임 지급을 거절할 수 있음에도, 원고가 위 각 공사비용을 지출할 당시 피고에게 필요비의 상환을 청구하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 원고는 피고에게 별다른 이의 없이 2015. 4. 12.까지의 차임을 모두 지급하였다.

④ 원고는 이 사건 토지에 연접한 곳에 거주하고 있어 이 사건 임대차계약 체결당시 이 사건 토지의 현황을 잘 알고 있었던 것으로 보인다.

⑤ 이 사건 토지의 면적은 212㎡이고 이 사건 폐건물이 차지하는 면적은 70.74㎡에 불과하므로, 이 사건 폐건물을 철거하지 않고 그대로 두더라도, 텃밭으로 사용하는 등 다른 용도로 사용할 수도 있을 것으로 보인다(피고는 원고가 이 사건 토지에서 야채농사를 하겠다고 하여 원고에게 이를 임대하였다고 주장하고 있다).

⑥ 계단이나 대문 등을 수리하지 않을 경우 이 사건 토지에 출입할 수 없다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 원고로서는 원고의 주택을 통하여 출입하는 것도 가능할 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여
정당하므로 원고의 항소와 당심에서 확장된 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하되,
제1심판결의 청구취지는 오기임이 명백하므로 위와 같이 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정문성, 판사 조우연, 판사 이재석