

광주지방법원 2015. 8. 20 선고 2014가단525689 판결 [건물 등 철거 및 토지인도]

전 문

원고유한회사 해피리치

피고A

변론 종결2015. 7. 23.

판결 선고2015. 8. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 9,497,000원 및 이에 대하여 2015. 6. 18.부터 2015. 8. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 9,497,000원 및 이에 대하여 2015. 6. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지의 소유관계

- 1) B와 C은 1988. 5. 3. 광주 북구 D 대 605㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 각 1/2 지분 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) C은 2012. 5. 2. E에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 재산분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 3) E은 2013. 1. 24. 원고에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 4) 한편, B는 2014. 11. 10. 원고에게 이 사건 토지 중 나머지 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 이로써 원고는 이 사건 토지 전부에 관한 소유권을 취득하였다.
- 5) 원고는 2015. 6. 17. 고운하이스카이 주식회사에 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 고운하이스카이 주식회사는 2015. 6. 18. 대한주택보증 주식회사에게 위 토지를 신탁하였다.

나. 피고의 건물 소유 목적 토지 임대차

- 1) 피고는 1991. 1.경 당시 이 사건 토지의 소유자였던 C, B로부터 이 사건 토지를 보증금 100만 원, 연 차임 100만 원, 임대목적 '유치원 설립', 기간 '1991. 3. 1.~1996. 3. 1.'로 정하여 임차하였다.
- 2) 피고는 1991. 4. 24. 이 사건 토지 지상에 유치원 건물을 신축하고 이에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.
- 3) 이후 피고는 이 사건 토지 지상 건물에서 유치원을 운영하면서 C, B와 사이에서 임대차관계를 유지해 오다가, 1999년경 임차조건 중 차임을 매월 15만 원으로, 기간을 '1999. 10. 1.~2001. 10. 1.'로 변경하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.
- 4) 이후에도 위 임대차계약은 계속 갱신되어 왔는데, 피고는 2007. 5. 17. B, C과 사이에 보증금을 300만 원으로, 월 차임을 22만 원으로, 기간을 2008. 5. 17.~2013. 5. 16.로 변경하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.
- 5) 이 사건 토지의 임대차관계는 2013. 5. 16. 기간 만료로 종료하였다.
- 6) 원고가 고운하이스카이 주식회사에 이 사건 토지를 처분한 2015. 6. 17. 무렵 피고는 이 사건 토지를 점유하고 있었다.

다. B의 원고에 대한 차임채권 양도

B는 2014. 11. 10. 원고에게 '이 사건 토지의 임대차계약에 따라 B가 피고에 대하여 갖는 차임 채권 중 2013. 9.부터 2014. 11.까지의 채권'을 양도하고, 2014. 12. 29. 피고에게 채권양도의 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 11호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실의 의하면, 원고가 2013. 9. 1.부터 2014. 11. 9.까지 이 사건 토지 중 1/2 지분의 소유권을, 2014. 11. 10.부터 2015. 6. 17.까지는 이 사건 토지 전부의 소유권을 각 보유하고 있었고, B가 피고에 대하여 갖는 2013. 9. 1.부터 2014. 11. 9.까지 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 차임 채권 내지 차임 상당 부당이득반환채권을 원고가 B로부터 적법하게 양수하였으며, 위 기간 동안 피고가 이 사건 토지를 점유하고 있었으므로, 피고는 원고에게 2013. 9. 1.부터 2015. 6. 17.까지 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 부당이득의 액수는 그 차임 상당액이라 할 것인데, 건물 소유 목적 토지 임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 경우 임차인이 반환하여야 할 부당이득의 액수는 실제 임료 상당액이라 할 것인바(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 56027, 46010 판결 등 참조), 이 법원의 주식회사 경일감정평가법인에 대한 임료감정축약결과에 의하면, 2013. 9. 1.을 기준으로 한 이 사건 토지의 시가는 163,168,500원이고, 2014. 9. 1.을 기준을 한 이 사건 토지의 시가는 169,642,000원이며, 적정 기대이율 및 필요제경비율이 4%로 평가된 사실을 인정할 수 있고, 피고가 이 사건 토지를 점유하고 있을 당시 이 사건 토지에 관한 임차보증금 300만 원을 지급받지 못한 상태에 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 보증금 300만 원을 전제로 한 임료 상당액¹⁾은 2013. 9. 1. 기준 533,895원²⁾, 2014. 9. 1. 기준 555,473원³⁾이 된다 할 것이니, 2013. 9. 1.부터 2015. 6. 17.까지의 차임 상당 부당이득액은 11,392,300원⁴⁾의 범위 내로서 원고가 구하는 바에 따른 9,497,000원이 된다.

따라서 피고는 원고에게 2013. 9. 1.부터 2015. 6. 17.까지 이 사건 토지의 차임 상당 부당이득으로서 9,497,000원 및 이에 대하여 2015. 6. 18.부터 피고가 이행의무의 준부와 범위에

관하여 항쟁함이 타당5) 한 이 판결선고일인 2015. 8. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 토지의 임차보증금 300만 원을 반환받지 못하였으므로, 이로써 원고의 차임채권과 상계한다고 항변한다. 살피건대, 주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는, 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸하는 것인데(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다15794 판결 등 참조), 이는 별도의 약정이 없는 이상 건물 소유 목적 토지 임차인이 건물에 관한 소유권보존등기를 경료하여 민법 제622조 제1항에 따라 토지 임대차에 관한 대항력을 취득한 상태에서, 새로이 토지 소유권을 취득한 자가 그 임대차계약관계에 따른 의무를 승계하는 경우에도 마찬가지라고 봄이 타당하다. 위 인정사실에 의하면, 고운하이스카이 주식회사가 새로이 이 사건 토지의 소유권을 취득하여 임대차관계도 승계함에 따라 보증금반환의무도 면책적으로 승계하였으므로, 원고는 피고에 대한 관계에서 보증금반환의무를 부담하지 않는다 할 것이니, 피고의 보증금반환채권은 원고의 차임 상당 부당이득반환채권과 상계적상에 있다고 볼 수 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김대권

1) 이에 관하여 원고는 아무런 주장 입증이 없고, 피고는 시가에서 보증금을 공제하는 방식으로 기초가격을 재산정하여야 한다고 주장하는바, 피고 주장의 방식에 대하여 다툼이 없는 것으로 보아 이에 따른다.

2) $(163,168,500\text{원} - 300\text{만 원}) \times 4\% \div 12\text{개월}$

3) $(169,642,000\text{원}) - 300\text{만원} \times 4\%$ 12개월. 원 미만 버림.

4) ① 2013. 9. 1.~2014. 8. 31.: $533,895\text{원} \times 12\text{개월} = 6,406,740\text{원}$

② 2014. 9. 1.~2015. 6. 17.: $555,473\text{원} \times 12\text{개월} \times (273\text{일}/365\text{일}) = 4,985,560\text{원}$ (원 미만 버림)

①+②= 11,392,300원

5) 피고가 지상물매수청구원 등의 항변을 하다가, 이 사건 소송 계속 중 토지 소유권이 변동됨에 따라, 피고가 그 항변을 철회하였고, 원고가 임료 상당 부당이득만을 구하는 것으로 청구를 변경한 점 고려.