

서울중앙지방법원 2016. 9. 21 선고 2014가합43651 판결 [가건물철거 및 토지인도]

재판경과

서울고등법원 2017. 8. 17 선고 2016나2070544(본소), 2017나2022436(반소) 판결

서울중앙지방법원 2016. 9. 21 선고 2014가합43651 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2016. 9. 7.

판결 선고 2016. 9. 21.

주문

1. 피고는 원고에게 60,374,388원 및 이에 대하여 2016. 8. 10.부터 2016. 9. 21.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 162,411,460원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고와 그 남편 C은 1994. 2. 20. 원고의 남편 D으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'이라 한다)을 임차한 이래, 이 사건 각 토지에서 「E」라는 상호로 재생재료 수집처리업 등을 운영하여 왔다.

나. 원고와 피고 사이의 임대차계약체결 등

1) D은 2010. 2. 20. 피고와 사이에 이 사건 각 토지를 임대차보증금은 72,000,000원, 차임은 월 7,150,000원(부가가치세 포함, 이하 같다), 임대차기간은 2010. 2. 20.부터 2011. 2. 19.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

2) D이 사망한 이후 원고는 2011. 1. 19. 이 사건 각 토지 중 5/8 지분에 관하여 2010. 7. 19.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고는 2012. 7. 20. 피고와 사이에 이 사건 각 토지1)를 임대차보증금은 90,000,000원, 차임은 월 7,700,000원2), 임대차기간은 2012. 7. 20.부터 2013. 7. 19.까지로 하여 임대하는 내용의 임대차계약(그 후 위 임대차계약의 임대기간은 2014. 7. 19.까지로 연장되었다, 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약의 특약사항 중 주요 내용은 아래와 같다.

○ 임대인이 원할 때는 임차인은 토지를 비워주기로 하며, 이 경우 나대지 상태로 원상복구

한다.

○ 상기 계약은 2010. 2. 20. 전 소유주인 D과 현 임차인인 피고 간의 계약의 연장계약이며
기보증금 72,000,000원은 상속자인 원고 외 3인이 공동 책임진다.

다. 피고의 채무불이행 및 원고의 해지 통지

- 1) 한편, 피고는 원고의 동의를 받지 않은 채 C에게 이 사건 각 토지를 차임 월16,500,000원으로 정하여 전대하였고, C은 다시 2012. 6. 23. 주식회사 F(이하 '소외 회사'라 한다)과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 전대차계약을 체결한 후 이 사건 각 토지에 관한 점유를 이전하였다.
- 2) 피고는 원고에게 2014. 3.분부터의 차임을 지급하지 않았다.
- 3) 원고는 2014. 4. 10. 피고에게, 피고가 임대인의 동의 없이 무단으로 이 사건 각 토지를 전대하고 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지하고, 2014. 5. 10.까지 이 사건 각 토지를 원상회복하여 인도할 것을 요구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 송달되었다.

라. 이 사건 소송 계속 중의 사정

- 1) 피고는 2015. 4. 17.과 같은 달 29. 원고에게 미지급 차임 중 일부로서 8회에 걸쳐합계 61,600,000원을 지급하였다.
- 2) 원고는 2016. 3. 18. 소외 회사와 사이에 이 사건 각 토지를 임대차보증금은 100,000,000원, 차임은 월 15,000,000원, 임대차기간은 계약일부터 2017. 3. 17.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.
- 3) 이 사건 각 토지의 2014. 8. 30. 기준 임료는 아래 표 기재와 같다.

순번	부동산	연임료(원)	월임료(원)
1	G 답 2032m ²	105,989,120	8,832,427
2	H 답 566m ²	24,632,320	2,052,693
3	I 답 489m ²	21,281,280	1,773,440
4	J 답 308m ²	13,404,160	1,117,013
합 계		165,306,880	13,775,573

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 3, 6호증의 각 기재, 감정인 K의 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 원고에게 2014. 3.부터 2016. 3.까지의 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득으로서 2014. 3.부터 2014. 7.까지는 월 7,700,000원의, 2014. 8.부터 2016. 3.까지는 월 13,775,573원의 각 비율에 의한 금원 합계 314,011,460원(= 7,700,000원 × 5 + 13,775,573원 × 20)을 지급할 의무가 있는데, 원고는 위 금원에서 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금 90,000,000원 및 이 사건 소송 계속 중 지급받은 61,600,000원을 공제한 162,411,460원(= 314,011,460원 - 90,000,000원 - 61,600,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 구한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 2014. 4. 10.자 해지통지로 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 2014. 3.분부터 원고가 해지통지에서 정한 이 사건 각 토지의 인도기한인 2014. 5. 10.까지 미지급차임 20,616,129원(= 15,400,000원(= 7,700,000원 × 2) + 5,216,129원(= 7,700,000원 × 213)/31, 원 미만 버림, 이하 같다)을 지급할 의무가 있다.

나. 나아가 피고는 그 다음날인 2014. 5. 11.부터 원고가 소외 회사와 임대차계약을 체결한 전날인 2016. 3. 17.까지 법률상 원인 없이 이 사건 각 토지 중 원고의 지분 비율에 상응하는 부분을 점유·사용함으로써 그 임료 상당의 이익을 얻었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 위 기간 중 이 사건 각 토지에 관한 임료 상당액 중 원고의 지분 비율에 해당하는

금액을 지급할 의무가 있다. 피고가 반환하여야 할 부당이득범위에 관하여 보건대, 이 사건 각 토지에 관한 2014. 8. 30. 기준 월 임료가 13,775,573원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 임료 중 원고의 지분 5/8의 비율에 해당하는 부분은 8,609,733원($= 13,775,573원 \times 5/8$)이 된다. 피고가 법률상 원인 없이 이 사건 각 토지를 점유한 2014. 5. 11.부터 2016. 3. 17.까지 임료도 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고가 원고에게 반환하여야 할 부당이득금은 2014. 5. 11.부터 2016. 3. 17.까지 월 8,609,733원의 비율에 의한 $191,358,259원\{= 8,609,733원 \times (22 + 74)/31)\}$ 이 된다.

다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 앞서 살펴본 미지급 차임 및 부당이득금에서 이 사건 임대차계약 상의 임대차보증금 및 이미 변제받은 금원을 공제한 60,374,388원($= 20,616,129원 + 191,358,259원 - 90,000,000원 - 61,600,000원$) 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2016. 8. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2016. 9. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고가 이 사건 각 토지를 임차하여 점유·사용하면서 각종 시설물 설치 및 복토 등으로 182,325,000원을 지출하였으므로, 원고는 피고에게 피고의 유익비상환청구권 내지 지상물매수청구권에 기하여 위 금원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

임대차계약에서 임차인의 원상회복의무를 규정하고 있는 경우, 이는 임차인이 임차 목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하고(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 등 참조), 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서

임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 지상물매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 임대차계약에서는 임대인이 원하는 경우 임차인은 이 사건 각토지를 나대지 상태로 원상회복하여 인도하여야 한다고 규정하고 있는 사실, 원고는 2014. 4. 10. 피고에게 이 사건 각 토지를 나대지 상태로 원상복구하여 인도하라고 요구한 사실, 피고는 C에게 이 사건 각 토지를 무단으로 전대하였을 뿐만 아니라 2014.3.분부터 차임을 2기 이상 연체하였고, 이에 원고가 피고에게 위 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 의사표시를 하여 그 무렵 위 의사표시가 피고에게 도달하였는바, 결국 이 사건 임대차계약은 피고의 채무불이행을 이유로 해지된 사실은 앞서본 바와 같다. 위 인정사실을 앞서 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 유익비상환청구권을 미리 포기하였을 뿐만 아니라 이 사건 임대차계약이 피고의 채무불이행을 이유로 해지된 이상 지상물매수청구권을 행사할 수도 없다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김종원, 판사 조윤정, 판사 윤재필

1) 피고는, 이 사건 임대차계약의 임대목적물에 별지 목록 제1항 기재 토지는 포함되지 않는다고 주장하나, D과 피고 사이의 2010. 2. 20.자 임대차계약에는 이 사건 각 토지가 모두 포함되어 있었던 점, 이 사건 임대차계약에서는 특약사항으로 이 사건 임대차계약인 D과 원고 사이의 2010. 2. 20.자 계약의 연장계약이라는 점을 명시하고 있었던 점, 이 사건 임대차계약에는 임대면적이 3,370m²으로 명시되어 있는 점 등에 비추어 보면, 피고의 주장과 달리 별지 목록 제1항 기재 토지 역시 이 사건임대차계약의 임대목적 토지에 포함된 것으로 보아야 한다.

2) 매월 20일 후불로 지급하기로 되어 있다.

3) 2014. 4. 20.부터 2014. 5. 10.까지

4) 2016. 3. 11.부터 2016. 3. 17.까지