

수원지방법원 2022. 12. 21 선고 2021가단18067(본소), 2022가단500976(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 · 보증금반환]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 전종만

피고(반소원고)B

변론 종결 2022. 11. 30.

판결 선고 2022. 12. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 수원시 권선구 C 대 180.2㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)
부분 지상 조립식패널조 1층 사무실 25㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하며,
나. 33,589,218원 및 2022. 8. 4.부터 위 가.항 기재 토지의 인도완료일까지 월 1,305,000원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가.항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 35,512,462원 및 2022. 8. 4.부터 주문 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 1,305,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 21,355,350원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 12. 28. 피고에게 수원시 권선구 C 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 40만 원, 임대차기간 2019. 1. 2.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 피고는 2017. 1. 3. 원고로부터 이 사건 토지를 인도받아 그 중 별지 도면 표지 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 25m² 지상에 조립식패널조 1층 사무실(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)을 설치하였다.

다. 원고는 2018. 8. 31.경 피고에게 원고의 동의 없이 이 사건 건축물을 설치하여 이 사건 임대차계약을 위반하였다는 이유로 2019. 1. 3.까지 이 사건 건축물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하라는 내용증명우편을 보냈다.

라. 피고는 현재까지 이 사건 토지를 점유·사용하면서 원고에게 차임으로 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하고 있고, 원고는 2020. 6. 10. 피고를 위하여 수원지방법원 2022년 금 제5768호로 임대차보증금 1,500만 원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 철거 및 인도 청구에 대하여

1) 청구원인에 대한 판단 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2019. 1. 3. 기간만으로 종료하였다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건축물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단 가) 피고는 이 사건 임대차계약에 상가건물 임대차보호법이 적용되어 임대차기간을 5년으로 보아야 한다고 주장하나, 상가건물 임대차보호법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용하는 것인데(상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 본문), 이 사건 임대차계약의 목적물이 상가건물이 아니라 이 사건 토지임은 앞서 본 것과 같으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

나) 피고는 원고에 대한 임대차보증금 반환채권과 원고 대신 납부한 한전보증금 45만 원, 수도설치비 264만 원, 원고로 인하여 납부하게 된 이행강제금 3,193,000원, 재산세 72,350원의 채권이 있다고 하면서 동시이행의 항변을 하나, 위와 같이 원고는 2022. 6. 10. 피고를 위하여 임대차보증금 1,500만 원을 공탁하였고, 원고가 피고에게 한전보증금 45만 원, 수도설치비 264만 원, 이행강제금 3,193,000원과 재산세 72,350원을 지급하여야 한다고 인정하기 어려움은 뒤에서 보는 것과 같다. 따라서 피고의 항변은 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득반환 청구에 대하여

1) 원고의 주장 피고는 이 사건 임대차계약이 2019. 1. 3. 종료하였음에도 현재까지 이 사건 토지를 점유·사용하고 있고, 이 사건 임대차계약에서 정한 차임은 시세에 비하여 지나치게 저렴하다. 따라서 피고는 원고에게 2019. 1. 4.부터 2022. 8. 3.까지 시세에 따른 차임에서 이 사건 임대차계약에서 정한 차임 월 40만 원을 공제한 나머지 금액 합계 35,512,462원과 2022. 8. 4.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,305,000원의 비율로 계산한 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 40만 원으로 정하여 임차하여 원고에게 차임으로 매월 40만 원씩을 지급하고 있고, 원고가 2022. 6. 10. 피고를 위하여 임대차보증금 1,500만 원을 공탁하였음은 앞서 본 것과 같다. 또한 이 법원의 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지를 보증금 없이 임대할 경우 차임 상당액은 2019. 1. 4.부터 2019. 8. 31.까지 월 1,166,000원, 2019. 9. 1.부터 2020. 8. 31.까지 월 1,224,000원,

2020. 9. 1.부터 2021. 8. 31.까지 월 1,194,000원, 2021. 9. 1.부터 2022. 7. 28.까지 월 1,305,000원인 사실을 인정할 수 있으며, 그 이후의 차임 상당액도 월 1,305,000원일 것으로 추정된다.

한편, 2019. 1. 4.부터 원고가 임대차보증금 1,500만 원을 공탁한 2022. 6. 10.까지 임대차보증금 1,500만 원에 대한 월 차임을 주택임대차보호법 시행령 제9조 제2항을 일응의 기준으로 하여 환산하면 월 46,875원[= 1,500만 원 × (주택임대차보호법 시행령 제9조 제2항에 따른 연 2% + 2019. 1. 24. 한국은행 기준금리 1.75%) ÷ 12개월]이 된다.

따라서 피고가 2019. 1. 4.부터 2022. 8. 3.까지 원고에게 반환하여야 할 부당이득금은 다음과 같이 합계 33,589,218원이고, 피고는 원고에게 2022. 8. 4.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 1,305,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2019. 1. 4.부터 2019. 8. 31.까지	1,166,000	400,000	46,875	5,683,4071) (1,166,000 - 400,000 - 46,875) × (7개월 + 28일/31일)
2019. 9. 1.부터 2020. 8. 31.까지	1,224,000	400,000	46,875	9,325,5002) (1,244,000 - 400,000 - 46,875) × 12개월
2020. 9. 1.부터 2021. 8. 31.까지	1,194,000	400,000	46,875	8,965,5003) (1,194,000 - 400,000 - 46,875) × 12개월
2021. 9. 1.부터 2022. 6. 10.까지	1,305,000	400,000	46,875	8,009,1664) (1,305,000 - 400,000 - 46,875) × (9개월 + 10일/30일)
2022. 6. 11.부터 2022. 8. 3.까지	1,305,000	400,000	0	1,605,6455) (1,305,000 - 400,000) × (1개월 + 24일/31일)
합계	33,589,218			

(단위 : 원, 원 미만 버림)

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고는 피고가 원고를 대신하여 납부한 한전보증금 45만 원과 수도설치비 264만 원, 원고로 인하여 납부하게 된 이행강제금 3,193,000원과 재산세 72,350원, 임대차보증금 1,500만 원 합계 21,355,350원 및 이에 대한 지연손해금을 피고에게 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 임대차보증금반환 청구에 대하여 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료하였음은 앞서 본 것과 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는 피고를 위하여 임대차보증금을 공탁하였다고 항변하고, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2020. 6. 10. 피고를 위하여 수원지방법원 2022년 금제5768호로 임대차보증금 1,500만 원을 공탁한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 항변은 이유 있다.

2) 한전보증금 등 지급 청구에 대하여 갑 제2호증, 을 제2, 3, 4, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 이 사건 부동산과 관련하여 지출한 한전보증금은 보증사유가 해소된 경우 피고에게 환불되는 점, ② 이 사건 임대차계약 특약사항 제3항의 '수도, 전기 설치에 원고가 협조하여 주시고 한전예치금 및 선수금은 임대인이 부담한다'는 기재만으로 원고가 수도, 전기 설치에 협조하고 한전예치금과 선수금을 부담하는 것을 넘어 수도 등 설치비용까지 부담하여야 한다고 보기 어려운 점, ③ 피고가 납부한 이행강제금은 피고의 건축법위반으로 인한 것으로, 원고가 민원을 제기하였다는 사정만으로 피고에게 위 이행강제금 상당액을 지급할 의무가 있다고 볼 수 없고, 피고가 주장하는 재산세 72,350원은 원고가 부담한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 한전보증금 45만 원, 수도설치비 264만 원, 이행강제금 3,193,000원과 재산세 72,350원을 지급할 의무가 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정운

별지

$$1) (1,166,000 - 400,000 - 46,875) \times (7\text{개월} + 28\text{일}/31\text{일})$$

$$2) (1,244,000 - 400,000 - 46,875) \times 12\text{개월}$$

$$3) (1,194,000 - 400,000 - 46,875) \times 12\text{개월}$$

$$4) (1,305,000 - 400,000 - 46,875) \times (9\text{개월} + 10\text{일}/30\text{일})$$