

의정부지방법원 2015. 6. 25 선고 2014나2878 판결 [토지인도 및 건물철거]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변 론 종결 2015. 5. 28.

판결 선고 2015. 6. 25.

제 1 심 판결 의정부지방법원 고양지원 2012. 9. 28. 선고 2012가단16318 판결

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 500,000원 및 이에 대하여 2012. 8. 23.부터 2015. 6. 25.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 4/5는 원고가, 1/5은 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가. 항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 146.4㎡를 인도하고, 같은 도면 표시 ㄱ, ㄴ, 디, ㄹ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (6) 부분 지상 조립식 사무실 21.6㎡(이하 '조립식사무실'이라 한다)를 인도하고, 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 11, 10, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1) 부분 지상 컨테이너 18.3㎡, 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 11, 2의 각점을 순차로 연결한 선내 (2) 부분 지상 컨테이너 18.3㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 7, 8, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (3) 부분 지상 컨테이너 31.5㎡(위 각 컨테이너를 이하 '컨테이너'라 한다)를 각 수거하고, 같은 도면 표시 10, 11, 5, 6, 7, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (4) 부분 지상 창고(철파이프, 천막지붕) 74.7㎡(이하 '창고'라 한다) 및 같은 도면 표시 ㅂ, 기, ㄹ, ㄱ, 님의 각 점을 순차로 연결한 선내 (5) 부분 지상 지붕천막 18㎡(이하 '지붕천막'이라 한다)를 각 철거하고, 44,400,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2012. 5. 4.부터 위 각 부동산 및 시설물의 인도, 수거 및 철거 완료일까지 월 1,100,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 추완항소의 적법 여부에 관한 판단

가. 소장부분과 판결정본 등이 공시송달의 방법에 의하여 송달되었다면 특별한 사정이 없는 한, 피고는 과실 없이 그 판결의 송달을 알지 못한 것이라고 할 것이고, 이러한 경우 피고는 그 책임을 질 수 없는 사유로 인하여 불변기간을 준수할 수 없었던 때에 해당하여 그 사유가 없어진 날부터 2주(그 사유가 없어질 당시 외국에 있었던 경우에는 30일) 이내에 추완항소를 할 수 있는바, 여기에서 '사유가 없어진 날'이라 함은 당사자나 소송대리인이 단순히 판결이 있었던 사실을 안 때가 아니고

나아가 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 안 때를 가리키는 것으로서, 다른 특별한 사정이 없는 한 통상의 경우에는 당사자나 소송대리인이 그 사건기록의 열람을 하거나 새로이 판결정본을 영수한 때에 비로소 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 되었다고 보아야 한다(대법원 2006. 2. 24. 선고 2004다8005 판결 등 참조).

나. 살피건대, 제1심 법원이 피고에 대한 소장 부분과 변론기일통지서 등을 공시송달의 방법으로 송달하여 변론을 진행한 후, 2012. 9. 28. 원고 승소판결을 선고하였고, 그판결정본 역시 공시송달의 방법으로 피고에게 송달한 사실, 피고는 2014. 2. 12. 위 판결정본을 발급받으면서 비로소 위 판결의 존재 및 위 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알고는 그로부터 2주일이 지나기 전인 2014. 2. 20. 이 사건 추완항소를 제기한 사실은 기록상 명백한바, 이에 의하면 피고의 이 사건 추완항소는 소송행위의 추완 요건을 갖추어 적법하다고 할 것이다.

2. 인정사실

가. 원고는 2006. 5. 27. 피고와 고양시 덕양구 D 잡 631㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 임대차보증금 15,000,000원, 차임 월 1,100,000원(부가가치세 포함), 임대차기간 2006. 6. 4.부터 2008. 6. 3.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 이 사건 토지를 인도하였다. 이후 원고와 피고는 묵시적으로 이 사건 임대차계약을 갱신하였다.

나. 위 임대차 계약 체결 당시 조립식사무실은 원고가 소유하고 있었고, 피고는 위 임대차 계약 체결 이후 컨테이너 및 창고, 지붕천막을 설치하여 C영업소를 운영하였다.

다. 피고는 2007년 6월분까지의 차임 중 부가가치세 10만 원과 2007년 7월분 이후의 차임을 연체하였고, 원고는 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건임대차계약을 해지하는 의사표시가 담긴 내용증명을 2008. 7. 28. 발송하여 그 무렵 피고에게 도달되었으며, 그 후 피고는 2007년 7월분부터 10월분까지의 차임을 원고에게 지급하였다.

라. 피고는 2014년 2월경 컨테이너 및 창고, 지붕천막을 철거하고, 원고에게 이 사건토지 및 조립식사무실을 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

3. 원고의 청구에 관한 판단

가. 임대차계약의 해지

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 피고의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 2008. 7. 28.자 내용증명이 피고에게 도달되었을 때 해지되었다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지를 원상회복하여 인도할 의무가 있고, 미지급 차임과 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 원상회복 및 부당이득반환 의무의 범위

1) 원상회복

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지 위에 설치한 컨테이너 및 창고, 지붕천막을 이미 철거하고, 이 사건 토지 및 조립식사무실을 인도하였는바 위 토지와 지장물에 대한 인도 및 철거를 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

2) 연체 차임 및 부당이득

가) 책임 기간의 확정

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 피고는 2009. 1. 4.부터는 이 사건 토지에서 영업소를 운영하지 않았다고 주장하고 있고, 원고 제출의 증거만으로는 피고가 그 이후 이 사건토지를 점유하며 본래의 임대차계약의 목적에 따른 사용·수익을 하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 2009. 1. 4. 이후의 기간에 대한 원고의 부당이득반환청구는 이유 없다.

나) 연체 차임 및 부당이득금의 액수

원고는 2007년 10월분까지의 차임은 부가가치세 10만 원을 제외하고는 모두 지급받았다고 자인하고 있는바, 2007년 11월분부터 2008년 7월분까지의 연체 차임은 1,000만 원[= (110만 원 × 9개월) + 10만 원]이다.

또한, 이 사건 임대차계약에 따른 차임이 월 110만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 임대차계약 종료일 이후의 차임도 약정 차임과 같은 액수일 것으로 추인되는바, 피고가 원고에게 지급하여야 할 2009. 1. 3.까지의 차임 상당 부당이득액은 550만 원(=110만 원 × 5개월)이다.

위 연체 차임과 부당이득금의 합계 1,550만 원(= 1000만 원 + 550만 원)을 이 사건 임대차보증금 1,500만 원으로 충당하면 변제기가 먼저 도래한 연체 차임에 먼저 충당되므로 피고가 원고에게 지급하여야 할 돈으로는 부당이득금 50만 원이 남게 된다.

3) 피고의 동시이행항변

피고는 원고로부터 이 사건 임대차보증금 1,500만 원을 지급받을 때까지 연체 차임 및 부당이득금을 지급할 수 없다고 동시이행항변을 하므로 살피건대, 이 사건 임대차보증금 1,500만 원이 연체 차임 및 부당이득금에 충당되었음은 앞서 본 바와 같으므로 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득금 50만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2012. 8. 23.부터 피고가 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2015. 6. 25.까지는 민법상 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법상 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리 하여 그 범위 내에서 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이관용, 판사 이유영, 판사 김남균

목 록

1. 부동산 표시

경기도 고양시 덕양구 631㎡ 잡종지

