

의정부지방법원 2023. 8. 17 선고 2022가단487(본소), 2023가단112912(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 · 부당이득금]

재판경과

의정부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나217382(본소), 2023나217399(반소) 판결

의정부지방법원 2023. 8. 17 선고 2022가단487 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 아이엠 담당변호사 이광복

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이진권

변론 종결2023. 6. 20.

판결 선고2023. 8. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 경기도 가평군 C 답 2,899㎡ 중 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32, 18의 각
점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 경량 철골조 가설건축물 189㎡를 철거하고, 위 감정도 표시 13,
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 12, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분
토지 823㎡를 인도하고,

- 나. 2022. 1. 1.부터 위 제1의 가항 기재 가설건축물 및 토지 철거·인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 15,979,800원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 12. 31. 피고에게 '원고 소유의 경기도 가평군 C 답 2,899㎡ 중 660㎡에 관하여 임대기간 1년, 연차임 600만 원으로 임대하는 토지 임대차계약을 체결하였고, 그 후 갱신되었다가 2021. 1. 1. 위 토지 중 495㎡에 관하여 임대기간 1년(2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.), 연차임 600만 원으로 임대하는 토지 임대차 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 현재 피고는 위 토지 중 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 경량 철골조 가설건축물 189㎡(이하 '이 사건 가설건축물'이라 한다)를 적재하고 있고, 위 감정도 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 12, 13의 각

점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 토지 823m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 10, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 대한 판단

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2021. 12. 31. 임대차 기간이 만료되었다고 할

것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 그 원상회복으로 이 사건

가설건축물을 철거할 의무가 있다. 나아가 피고가 이 사건 토지를 계속하여 점유·사용함으로써 이

사건 임대차계약상의 차임 상당 이득을 얻고, 그로 인하여 원고는 동액 상당의 손해를 입게 되었다고

할 것이므로, 피고는 이 사건 임대차계약 종료 다음날인 2022. 1. 1.부터 이 사건 토지 및

가설건축물의 인도·철거 완료일까지 이 사건 임대차계약에 따른 월차임 500,000원(= 연차임 600만 원 × 1/12개월) 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 피고의 주장 및 판단

피고는, ① 이 사건 임대차계약에 따른 연차임은 600만 원이 아닌 300만 원이고, 300만 원을 토지세 명목으로 지급하였으므로 그 차액의 반환을 구한다. ② 이 사건 토지에 관해 토목 및 성토 작업을 하여 사실상 대지로 변경되어 객관적 가치를 증대하였으므로 유익비를 반환할 의무가 있으므로, 유익비 등을 지급받을 때까지 원고의 인도 청구 등을 거부할 수 있다. ③ 나아가 2021. 1.경 보증금 명목으로 600만 원을 교부하였으므로, 그 반환도 구한다.

① 주장에 대하여 살펴보건대, 갑 제2호증의 각 임대차계약서의 기재 및 아래 ③의 사정을 종합해 보면, 이 사건 임대차계약의 연차임은 600만 원으로 봄이 상당하고, 달리 피고의 주장대로 연차임이 300만 원이고, 피고가 원고에게 300만 원을 이 사건 토지에 대한 세금 명목으로 지급하였다고 볼 수 없어 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

② 주장에 대하여 살펴보건대, 피고가 제출한 증거만으로 피고가 이 사건 토지에 성토 작업 등을 하였다고 보기 부족하고, 설령 성토 작업을 하였다고 하더라도 현재 이 사건 토지의 상황(논에서 사실상 대지로 변경되었다고 하나, 피고의 가설건축물이 적재되어 있는 것에 불과하고, 오히려 불법 토지 전용을 원상복구해야 할 것으로 보인다) 등에 비추어 그로써 토지의 가치가 객관적으로 증가하였다고 보기 어렵다.

③ 주장에 대하여 살펴보건대, 피고는 2021. 1. 1. 작성된 이 사건 임대차계약서에 "보증금: 600만원(₩6000,000원)"으로 기재되어 있기는 하나, 위 증거들에 의하면 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 2014. 12. 31.자 및 2016. 12. 31.자 임대차계약서에 '임대금 600만 원'으로 기재되어 있고, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 전에도 매년 12.경 600만 원을 송금하였으며, 2021. 1. 1.경 임대보증금을 600만 원으로 하고, 연차임은 없는 것으로 변경할 만한 사정이 보이지 아니한 점 등에 비추어 보면, 위 "보증금: 600만원(₩6000,000원)"은 연차임 600만 원으로 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장들은 모두 받아들이지 아니한다.

4. 반소 청구에 대한 판단

피고는, 원고에게 연 600만 원을 지급하였는데, 그 중 이 사건 임대차계약에 따른 연차임은 300만 원이고, 나머지 300만 원은 이 사건 토지에 대한 세금이었는데, 원고에게 부과된 이 사건 토지에 대한 세금은 얼마 되지 않았으므로, 원고는 피고에게 아래와 같은 그 차액 합계 15,979,800원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2012. 9.	225,130		
2013. 9.	2,806,570	193,430	
2014. 9.	2,301,150	698,850	
2015. 9.	1,326,050	1,673,950	2014. 12. 31.자 계약서 제1호
2016. 9.	1,388,810	1,611,190	
2017. 9.	542,650	2,457,350	2016. 12. 31.자 계약서 제1호
2018. 9.	579,690	2,420,310	
2019. 9.	641,270	2,358,730	
2020. 9.	690,660	2,309,340	
2021. 9.	743,350	2,256,650	
(합계금) 15,979,800			

살피건대, 위 제3항에서 보는 바와 같이 피고가 원고에게 지급한 연 600만 원은 이 사건 토지 임대차에 따른 연차임으로 봄이 상당하고, 이와 다른 전제에 선 피고의 반소 청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사오창섭

별지