

인천지방법원 2018. 10. 30 선고 2018나52399(본소), 2018나52405(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 건물매수 및 부당이득반환]

재판경과

인천지방법원 2018. 10. 30 선고 2018나52399(본소), 2018나52405(반소) 판결

인천지방법원 부천지원 2018. 1. 24 선고 2016가단120108 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 이우

담당변호사 박상수

피고(반소원고), 항소인1. B

2. C

변론 종결2018. 9. 11.

판결 선고2018. 10. 30.

제1심판결인천지방법원 부천지원 2018. 1. 24. 선고 2016가단120108(본소),

2017가단106659(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)에게,

1) 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 29m² 지상 건물과 별지2 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 32m² 지상 건물을 각 철거하고,

2) 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고(반소원고)들은 연대하여 원고(반소피고)에게,

1) 7,600,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 25.부터 2018. 10. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2016. 11. 25.부터 별지1 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그중 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

3. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 20,200,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2016. 11. 25.부터 별지1 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소: 원고는 피고들에게 각 17,500,000원 및 이에 대하여 2007. 7. 25.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 항소취지

가. 본소: 제1심 판결 중 본소 부분을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다.

나. 반소: 제1심 판결 중 반소 부분을 취소한다. 원고는 피고들에게 각 17,500,000원 및 이에 대하여 2007. 7. 25.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, F가 1999. 6. 15.

소유권이전등기를 마쳤고, G이 2002. 9. 18. 소유권이전등기를 마쳤다가 원고가 2006. 1. 26.

인천지방법원 D 부동산임의경매절차에서 소유권을 취득하고 2006. 2. 2. 원고 명의의

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고들은 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 29㎡ 지상 건물과 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32㎡ 지상 건물[이하 위(가), (나) 부분 지상 건물을 이 사건 건물이라 하고, 이 사건 건물을 포함한 전체 건물을 이 사건 전체 건물이라 한다]의 공유자로서 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다.

다. 원고는 피고들을 상대로 인천지방법원 2006가단131526호로 건물철거, 토지인도, 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 소를 제기하였는데, 위 소송에서 2007. 7. 25. 아래와 같은 내용의 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

1. 원고는 피고들에게 인천 중구 ㄹ 대 337㎡ 중 별지3 도면 표시(가) 부분 39.67㎡와 (나) 부분

23.14㎡를 임대차기간 2007. 7. 25.부터 5년간 임대차보증금 300만 원 차임 월 20만 원(매월 25일

지급)으로 정하여 임대한다.

2. 피고들은 원고에게 2007. 7. 25. 현재 연체된 차임 360만원 중 100만 원을 2007. 7. 25.

지급하고, 나머지 연체차임 260만 원 및 임대차보증금 300만 원 등 합계 560만 원을 2007. 8.

25.까지 지급한다. 만일, 위 지급기일까지 위 금원을 지급하지 아니한 때에는 미지급금에 대하여 위 지급기일 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

라. 원고는 2016. 10. 6.경 피고들에게 '2008. 6. 이후 차임을 지급하지 않고 있으니 연체차임 등을 지급하라'는 내용의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 보냈고, 이 사건 내용증명은 2016. 10. 11.경 피고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 감정인 H의 측량감정 및 측량보완감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장 가) 이 사건 조정에 따른 임대차계약이 2012. 7. 24. 임대차기간 만료로 종료되었고, 설령 위 임대차계약이 기간만료로 종료되지 않았다고 하더라도 피고들의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분의 송달로써 임대차계약을 해지하므로, 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

나) 피고들은 이 사건 조정에 따른 임대차계약에 따라 2007. 7. 25.부터 5년간 월 차임 200,000원을 원고에게 지급하여야 함에도 2008. 6.분 이후 차임 내지 차임 상당 부당이득(이하 '차임 등'이라 한다)을 지급하지 아니하고 있으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 2008. 6. 25.부터 2016. 11. 24.까지 차임 등 합계 20,200,000원 및 이에 대한 지연손해금과 2016. 11. 25.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 20만 원의 비율에 의한 차임 상당 부당이득금을 지급하여야 한다.

2) 피고들의 주장 가) 이는 이 사건 조정에 피고들을 대리하여 참여하였는데 이 사건 조정의 의미를 모르고 조정에 응하였고, 이 사건 조정은 이 사건 전체 건물이 이 사건 토지 지상에 있는 것을 전제로 이루어진 것인데 이 사건 전체 건물 중 일부는 이 사건 토지가 아닌 인접 토지에 위치하고 있으므로 이 사건 조정은 무효이고, 무효인 이 사건 조정에 따라 차임 등을 지급할 수 없다(이하 '피고들 ①

주장'이라 한다).

나) 원고가 연체차임 등을 지급할 것을 최고하는 이 사건 내용증명이 2016. 10. 11.경 피고들에게 도달하였으므로, 그로부터 3년 전인 2013. 9.분까지의 차임채권은 소멸시효가 완성되었다(이하 '피고들 ② 주장'이라 한다).

다) 이 사건 전체 건물 총 면적 84㎡ 중 이 사건 토지에 있는 부분은 61㎡에 불과하므로, 이 사건 조정의 차임 월 200,000원은 그 전제가 잘못되어 부당하고 이 사건 전체 건물 중에서 이 사건 토지 위에 위치하고 있는 이 사건 건물의 비율에 따른 월 147,619원(= 200,000원 × 61㎡/84㎡)이 차임이 되어야 한다.

한편 이 사건 조정에서 정해진 2007. 7. 25.을 기준으로 연체된 차임 3,600,000원은 월 차임 200,000원의 1년분1)을 산정한 것인데, 원고는 피고들로부터 위 연체차임을 지급받음으로써 1년간 월 52,381원(= 이 사건 조정의 월 차임 200,000원 - 정당한 차임 147,619원)의 합계 628,572원(= 52,381원 × 12개월)을 더 지급받은 결과가 되었고, 원고가 청구하지 않은 2007. 9.부터 2008. 5.까지의 9개월 동안 차임은 원고가 이미 지급받았는데 역시 그중 471,429원(= 52,381원 × 9개월)은 부당이득한 것이므로, 원고는 피고들에게 위 금액의 합계 1,100,001원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

피고들은 원고에게 2013. 10. 25.부터 2016. 11. 25.까지 연체한 차임 5,609,522원(= 147,619원 × 38개월)을 지급하여야 하는데, 앞서 본 피고들의 원고에 대한 부당이득반환채권 1,100,001원과 원고의 피고들에 대한 위 연체차임 채권을 대등액에서 상계한다(이하 '피고들 ③ 주장'이라 한다).

라) 이 사건 전체 건물은 1970년대에 이 사건 토지 지상에 지어졌는바 2006년을 기준으로 전 점유자의 점유까지 합산하여 피고들은 이 사건 토지를 소유의 의사로 30년 이상 점유하였으므로 취득시효가 완성되었다(이하 '피고들 ④ 주장'이라 한다).

마) 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 종료되었다면 피고들은 이 사건 토지 지상의 이 사건 건물에 관하여 건물매수청구권을 행사한다(이하 '피고들 ⑤ 주장'이라 한다).

나. 청구원인에 관한 판단

1) 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도 부분에 관하여 위 인정사실에 의하면, 이 사건 조정에서 원고는 피고들과의 사이에 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지에 관하여 임대차기간이 2007. 7. 25.부터 2012. 11. 24.까지, 차임이 월 200,000원인 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 그런데 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료된 이후에도 피고들은 이 사건 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 토지를 계속 사용·수익하였고, 원고는 이에 대하여 이의를 하지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 이전과 같은 조건으로 묵시적으로 갱신되었다고 봄이 타당하다. 이후 원고는 피고들에게 피고들의 차임연체로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분을 송달하였는바, 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 부분의 송달로써 적법하게 해지되었으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 연체차임 내지 차임 상당 부당이득청구 부분에 관하여 피고들이 2008. 6. 25. 이후로 차임 내지 차임 상당의 부당이득금을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 연대하여 원고에게 2008. 6. 25.부터 2016. 11. 24.까지의 연체차임 내지 차임 상당 부당이득금 합계 20,200,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하고, 2016. 11. 25.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다(다만 아래에서 보는 바와 같이 일부 연체차임의 소멸시효가 완성되어 최종적으로 피고들이 원고에게 지급하여야 할 차임 내지 차임 상당의 부당이득금은 주문과 같다).

다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 조정의 효력과 관련된 주장에 관하여(피고들 ①, ③ 주장) 피고들은 이 사건 조정에 참여한 피고들의 대리인이 이 사건 조정을 잘 이해하지 못하였고, 이 사건 조정은 원고들이 점유 현황을 별지3과 같이 왜곡한 상태에서 진행되었으며, 이 사건 전체 건물이 전부 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 있는 것을 전제로 이루어졌는데 사실은 이 사건 토지의 인접 토지에도 일부가 존재하고 있으므로, 이 사건 조정은 무효라고 주장하거나 이 사건 조정에서 정해진 차임 200,000원은 147,619원으로 감액되어야 한다는 전제에서 상계항변을 하기도 한다.

그런데 차임을 포함한 이 사건 임대차계약은 이 사건 조정에 의하여 이루어진 것이므로, 그

조정조서가 당연무효이거나 준재심절차에 의하여 취소되지 아니하는 한 당사자와 법원은 확정판결과 동일한 효력이 있는 조정조서에서 확정된 법률관계와 저촉되거나 모순되는 주장 또는 판단을 할 수 없다. 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 조정의 조정조서가 당연무효라거나 준재심절차에 의하여 취소되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 조정이 무효라거나 이 사건 조정에서 정해진 차임이 감액되어야 한다는 전제에서 하는 피고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

2) 시효소멸 주장에 관하여(피고들 ② 주장) 피고들은 원고의 이 사건 내용증명을 소멸시효 중단의 효력이 있는 최고로 본다고 하더라도 그로부터 3년 전인 2013. 9.분까지의 연체차임 지급채권은 시효로 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약의 차임 지급채권은 민법 제163조 제1호가 정한 1년 이내의 기간으로 정한 금전의 지급을 목적으로 한 채권에 해당하여 3년의 단기소멸시효가 적용되는데, 원고의 피고들에 대한 위 차임 지급채권의 변제기가 매월 25일인 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 연체차임 지급 청구 등이 포함된 이 사건 소가 2016. 12. 16. 제기된 사실은 기록상 명백하다.

한편 원고가 피고들에게 2008. 6. 이후 차임을 지급하지 아니하였음을 이유로 연체차임 등의 지급을 구하는 이 사건 내용증명을 보내서 2016. 10. 11.경 피고들에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같고, 그때로부터 6개월 내에 이 사건 소를 제기한 사실은 이 법원에 명백하다. 이 사건 내용증명은 채무이행의 최고에 해당하므로 2013. 10. 11. 이후에 변제기가 도래한 원고의 차임 지급채권의 소멸시효는 중단되었다고 할 것이고(민법 제174조, 제168조 제1호), 2013. 10. 11. 이전에 변제기가 도래한 원고의 차임 지급채권(2013. 9.분까지의 차임)은 이 사건 내용증명 도달 전 이미 3년의 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약의 연체차임 등이 판결과 동일한 효력이 있는 이 사건 조정에 따라 확정된 채권이므로 10년의 소멸시효기간이 적용되어야 한다고 주장한다. 그러나 조정에 의하여 확정된 채권이라고 하더라도 확정 당시에 변제기가 도래하지 아니한 채권에 대하여는 10년의 소멸시효기간이 적용되지 않는데(민법 제165조 제3항), 원고가 구하고 있는 2008. 6.부터 2013. 9.분까지의 차임 지급채권은 이 사건 조정 확정 당시에 변제기가 도래하지 않은 채권임이 기록상

명백하므로, 위 차임 지급채권에 관하여는 원칙으로 돌아가 3년의 소멸시효기간이 적용된다고 봄이 타당하다.

3) 점유취득시효 주장에 관하여(피고들 ④ 주장) 피고들은 이 사건 전체 건물이 적어도 1970년대에 지어졌고 피고들과 전 점유자들의 점유를 합하여 소유의 의사로 30년 이상 이 사건 건물의 부지로 이 사건 토지를 점유하여 왔으므로, 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

살피건대, 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터 잡아 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

우선, 을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 전체 건물에 관하여 1945년 건축허가가 있었고, J이 이 사건 전체 건물을 소유하고 있다가 1991. 12. 30. K으로 소유자가 변동되었으며, 1997. 1. 23. L, 피고 B에게, 1998. 3. 31. 피고들에게 각 소유권이 이전된 사실이 인정된다. 한편 F가 1999. 6. 15. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, G이 2002. 9. 18. 소유권을 넘겨받았다가 원고가 2006. 1. 26. 경매절차에서 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 전체 건물에 관하여 1945년에 건축허가가 있었던 사실은 인정되나 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 전체 건물이 실제 건축된 연도나 사용승인을 받은 시기를 전혀 알 수 없으므로 이 사건 전체 건물이 1970년대에 지어져서 이 사건 토지를 점유하기 시작하였다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이 사건 전체 건물이 이 사건 토지 지상에 존재하기 시작한 구체적으로 확인 가능한 시점은 K이 이 사건 전체 건물을 소유하기 시작한 1991. 12. 30.부터인데, 그로부터 20년이 경과하기 전인 2007. 7. 25. 원고와 피고들 사이에 이 사건 조정이 성립되었고, 이 사건 조정을 통하여 피고들은 원고로부터 이 사건 토지를 임차하기로 하였는바, 적어도 이 사건 조정이 성립된 때부터는 이 사건 토지에 대한 피고들의 자주점유 추정이 반복되었다고 할 것이므로, 피고들이 이 사건 토지를 점유취득시효 완성으로 취득하였다고 보기 어렵다.

다음으로 이 사건 전체 건물이 1945년부터 이 사건 토지 지상에 존재하였고 J이 1945년부터 1991. 12. 30.까지 이 사건 전체 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 토지를 점유하였다는 사실이 인정된다는 가정 아래 피고들이 점유취득시효를 주장할 수 있는지에 관하여 살펴본다.

점유가 순차 승계된 경우에 있어서는 취득시효의 완성을 주장하는 자는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는 선택권이 있으나, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 점유의 개시 시기를 어느 점유자의 점유기간 중의 임의의 시점으로 선택할 수 없다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56822 판결 참조). 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다(대법원 1995. 3. 28. 선고 93다47745 전원합의체 판결 참조). 한편, 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 경로되어 버리면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결 참조).

위 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 J이 점유하고 있던 임의의 시점을 점유 개시 시기로 주장할 수는 없고, 이미 취득시효기간이 만료된 J의 점유를 승계하였으므로 J의 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐이다. 그런데 원고는 J의 취득시효기간 만료 이후인 2006. 1. 26. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였으므로 J은 원고에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없고, J을 대위한 피고들 역시 원고에게 대항하지 못한다고 봄이 타당하다.

따라서 피고들의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4) 지상물매수청구권 행사에 관하여(피고들 ⑤ 주장) 피고들은 이 사건 전체 건물을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고 이 사건 전체 건물이 현존하고 있으므로, 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다.

그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는데(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 참조), 이 사건 임대차계약이 피고들의 차임연체를 이유로 해지된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 피고들은 연대하여 원고에게 2013. 9. 25.부터 2016. 11. 24.까지 월 200,000원의 비율에 의한 차임 7,600,000원(= 200,000원 × 38개월) 및 이에 대하여 원고가 구하는 2016. 11. 25.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원의 판결선고일인 2018. 10. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 2016. 11. 25.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 차임 등을 각 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고들은 반소로 원고에 대하여 위 피고들 ③ 주장에서 산정한 부당이득금과 피고들 ⑤ 주장의 건물매수청구권 행사에 따른 건물매매대금의 지급을 구하고 있다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고들 ③ 주장의 부당이득금은 이 사건 조정에서 정해진 차임이 변경되는 것을 전제로 산정된 것인데, 이 사건 조정의 조정조서가 당연무효라거나 준재심절차에 의하여 취소되었다고 보기 어려운 이상 피고들 ③ 주장과 같은 부당이득금이 발생되었다고 보기 어렵다. 또한 이 사건 임대차계약이 피고들의 차임연체를 이유로 해지되어 피고들이 피고들 ⑤ 주장의 건물매수청구권을 갖지 못하는 사실 역시 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고들의 반소청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고들의 원고에 대한 이 사건 반소청구는 이유

없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고들의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김성훈

판사이학승

판사심우승

별지

1) 계산상 18개월 상당의 차임(3,600,000원/200,000원)이나 피고들의 주장을 그대로 기재한다.