

인 천 지 방 법 원

제 1 - 1 민 사 부

판 결

사 건 2019나2902(본소) 건물철거 및 토지인도

2020나445(반소) 손해배상

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

C

소송대리인 변호사 김순혁

제 1 심 판 결 인천지방법원 2019. 5. 29. 선고 2017가단42486 판결

변 론 종 결 2020. 6. 4.

판 결 선 고 2020. 7. 2.

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

- 1) 인천 서구 D 답 1116㎡ 지상 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ)부분 조립식 판넬공장 171.3㎡ 및 그 부분 토지를 인도하고,

2) 위 지상 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 21, 20, 19, 4의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄴ)부분 조립식 판넬공장 309.5㎡ 및 위 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 5, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄷ)부분 컨테이너 26.9㎡를 각 철거하고, 각 그 부분 토지를 인도하라.

나. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 14,300,000원과 2018. 1. 1.부터 위 가.의 1)항 기재 건물 및 그 부분 토지의 인도완료일, 위 가.의 2)항 기재 각 건물의 철거완료일 및 각 그 부분 토지의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 7,814,000원과 이에 대하여 2020. 2. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송 총비용 중 본소로 인한 부분의 15%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1의 가.항, 나.항 및 제2항은 각 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제1의 가.항(다만, 2019. 4. 10.자 청구취지 변경 신청서 기재 별지 도면 꼭짓점 부호 표시는 오기임이 명백하므로 이를 정정한다) 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 23,514,000원과 2018. 1. 1.부

터 주문 제1의 가.의 제1)항 기재 건물 및 그 부분 토지의 인도완료일, 주문 제1의 가.의 제2)항 기재 각 건물의 철거완료일 및 각 그 부분 토지의 인도완료일까지 월 1,700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주문 제2항과 같다(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증, 갑 제4호증의 1 내지 4, 갑 제5호증, 갑 제8호증, 을 제2호증, 을 제3호증, 을 제4호증, 을 제5호증의 각 기재, 제1심 법원의 한국국토정보공사 인천북부지사에 대한 감정축탁결과, 제1심 법원의 인천광역시 서구검단출장소에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 반증이 없다.

가. 원고와 피고는 2010. 1. 1. 원고 소유의 인천 서구 D 답 1116㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 100평 및 그 지상 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ)부분 조립식 판넬공장 171.3㎡(이하 '(ㄱ)부분 판넬공장'이라고 한다)를 임차보증금 1,000만 원, 차임 월 100만 원, 임대차기간 2010. 1. 1.부터 24개월로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하

였다.

나. 피고는 (ㄱ)부분 판넬공장 주위에 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 21, 20, 19, 4의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄴ)부분 조립식 판넬공장 309.5㎡(이하 '(ㄴ)부분 판넬공장'이라고 한다)를 축조하고, 별지 도면 표시 1, 2, 3, 5, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄷ)부분 컨테이너 26.9㎡(이하 '이 사건 컨테이너'라고 한다)를 설치하였다.

다. 피고는 2011. 9. 10. 원고에게 '인천 서구 D를 2010년 1월 임대계약을 체결한바 2012년 1월로 계약이 만료되므로 계약 만료 후 임대인의 사정으로 인한(공장신설, 매매, 강제철거 시) 공장을 비워야 될 일이 생기면 자동 재계약을 주장하지 않고 통보한 2개월 내로 비워줄 것이며 임차인의 임의대로 설치한 건물 및 전기 시설도 원상복구해 줄 것을 약속합니다. 또한 약속을 지체하여 발생하는 행정상(강제이행금)의 모든 책임을 임차인이 다 질 것을 약속합니다'는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라고 한다)를 작성해주었다.

라. 인천광역시 서구는 2015. 1. 16. 원고에게 무허가 건물인 (ㄱ)부분 판넬공장에 대하여 2015. 12. 15.까지 자진정비를 지시하였고, 원고가 위 자진정비 지시를 이행하지 아니하여 원고에게 2016. 11. 17.까지 이행강제금 7,814,000원을 납부할 것을 통보하였다.

마. 인천광역시 서구는 2016. 10. 17. 피고에게도 (ㄱ)부분 판넬공장 등에 대한 이행강제금 12,537,000원을 2016. 11. 17.까지 납부할 것을 통보하였다.

바. 피고는 2017. 8. 2. (ㄱ)부분 판넬공장에 대한 이행강제금 7,814,000원을 포함하여 이행강제금 12,537,000원을 납부하였다.

사. 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었는바, 피고가 2016. 3. 31.부터 2017.

11. 1.까지 원고에게 지급한 차임은 다음 표 기재와 같다.

2016. 3. 31.	170만 원	2016. 12. 15.	170만 원	2017. 5. 31.	170만 원
2016. 5. 2.	170만 원	2017. 1. 23.	170만 원	2017. 6. 30.	170만 원
2016. 5. 31.	170만 원	2017. 2. 28.	170만 원	2017. 9. 15.	100만 원
2016. 9. 20.	170만 원	2017. 3. 31.	170만 원	2017. 9. 30.	70만 원
2016. 10. 31.	170만 원	2017. 5. 2.	170만 원	2017. 11. 1.	100만 원

바. 원고는 2017. 12. 18. 이 사건 소장 부분을 통하여 피고가 2016. 10.부터 2016. 12.까지 차임 중 210만 원, 2017. 5.부터 2017. 12.까지 차임 1,360만 원을 지급하지 아니하여 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 이 사건 소장 부분은 2017. 12. 22. 피고에게 송달되었다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 본소청구

1) 피고는 이 사건 임대차계약의 차임을 지급하지 아니하였으므로, 이 사건 소장부분의 송달로서 이 사건 임대차계약을 해지한다.

2) 피고는 원고에게 임대차계약 해지로 인한 원상회복으로 (ㄱ)부분 조립식 판넬공장 및 이 사건 토지 중 그 부지 부분을 인도하고, (ㄴ)부분 판넬공장 및 이 사건 컨테이너를 철거하고 이 사건 토지 중 각 그 부지 부분을 인도할 의무가 있다.

3) 피고는 원고에게 2016. 10.부터 2017. 12.까지 미지급 차임 1,570만 원과 2018. 1. 1.부터 위 각 인도 및 철거완료일까지 월 170만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4) 피고가 (ㄱ)부분 판넬공장을 사용하고 있고, 그 주변에 건물을 증축하여 원고가 (ㄱ)부분 판넬공장을 철거하지 못하였고, (ㄱ)부분 판넬공장에 대한 이행강제금은 이를 철거

하지 못하여 부과된 것이며, 피고는 이 사건 각서에 의하면 원고에게 부과된 이행강제금을 책임지기로 약정하였으므로, 피고는 (ㄱ)부분 판넬공장에 대한 이행강제금 7,814,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 반소청구

피고는 원고의 기망에 의하여 (ㄱ)부분 판넬공장이 무허가 건물인 것을 알지 못한 상태에서 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이러한 기망행위로 인하여 (ㄱ)부분 판넬공장에 대하여 부과된 이행강제금 7,814,000원을 원고를 대신하여 납부하였다.

원고는 피고에게 기망으로 인한 불법행위를 원인으로 한 손해배상책임 또는 부당이득으로 인한 부당이득반환책임이 있으므로, 원고는 피고에게 7,814,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 미지급 차임에 대한 판단

피고는 이 사건 임대차계약의 차임을 170만 원으로 변경한 사실이 없고, 가사, 170만 원으로 변경하였다고 하더라도 2017. 12.까지 미지급된 차임은 1,430만 원에 불과하다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 피고가 2016. 3.부터 2017. 9.까지는 차임을 지급하면서 월 170만 원을 지급하였는바, 이러한 사정에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약의 월 차임은 170만 원으로 변경되었다고 할 것이다.

다음으로, 2016. 10.부터 2017. 12.까지 미지급 차임에 대하여 보건대, 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 2016. 3.부터 2017. 12.까지의 차임 3,740만 원 중 2,310만 원을 지급하여 미지급 차임은 1,430만 원이다.

나. 임대차계약 해지, 원상회복의무, 차임지급의무 및 부당이득반환의무에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 소를 제기할 당시 차임이 연체되어 이 사건 소장부분 송달로 인하여 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복의무로서 원고가 주장하는 바와 같이 인도 및 철거할 의무가 있고, 미지급 차임 1,430만 원 및 2018. 1. 1.부터 위 인도 및 철거 완료일까지 월 170만 원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

원고는 미지급 차임을 1,570만 원이라고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 위에서 인정한 미지급 차임 1,430만 원을 초과하는 부분에 한하여 이유 없다.

다. 이행강제금청구에 대한 판단

피고는 이행강제금청구에 대하여 이 사건 각서는 이 사건 임대차계약이 종료되었는데도 피고가 인도의 이행을 지체함으로써 원고에게 부과된 이행강제금을 책임지겠다는 취지인데, 원고에게 부과된 이행강제금이 이 사건 임대차계약의 종료 이전에 부과된 것이므로 위 금액을 청구할 수 없고, 피고가 위 이행강제금을 이미 납부하였다고 주장한다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각서에 기재된 내용은 2012. 1. 계약이 만료된 이후 임대인인 원고의 사정으로 인도하여야 할 경우에 원고가 통보한 때로부터 2개월 이내에 인도하고, 이를 지체하는 경우 발생하는 강제이행금을 임차인인 피고가 책임진다는 것인데, 이러한 내용의 취지는 원고의 해지 통보 또는 인도청구로 인하여 피고의 인도의무가 발생하는 것을 전제로 하여 피고가 인도의무를 지체함으로써 부과된 이행강제금에 대하여 피고가 책임진다는 의미로 보아야 할 것이다.

이 사건 임대차계약은 위에서 본 바와 같이 이 사건 소장부분이 송달된 2017. 12. 22. 해지되었고, (ㄱ)부분 판넬공장에 대하여 부과된 이행강제금은 납부기한이 2016. 11. 17.까지인 것으로 보아 이 사건 임대차계약의 해지 이전에 부과된 것으로 보이고, 위 이행강제금이 부과되기 이전에 원고가 피고에게 (ㄱ)부분 판넬공장의 인도청구를 하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, (ㄱ)부분 판넬공장에 부과된 이행강제금은 피고가 인도의무를 지체함으로써 부과된 이행강제금이라고 할 수 없어 이 사건 각서에 의하더라도 피고가 지급할 책임이 있다고 볼 수 없다.

가사, 피고가 (ㄱ)부분 판넬공장에 부과된 이행강제금을 지급할 채무가 있다고 하더라도 위 인정사실에 의하면, 피고는 제1심 변론종결 이전인 2017. 8. 2. (ㄱ)부분 판넬공장에 부과된 이행강제금을 모두 납부하였으므로, 피고의 지급채무가 소멸하였다.

따라서, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 반소청구에 대한 판단

살피건대, 위에서 본 바와 같이 (ㄱ)부분 판넬공장에 부과된 이행강제금은 피고가 인도의무를 지체함으로써 부과된 이행강제금이라고 할 수 없어 이 사건 각서에 의하더라도 피고가 지급할 책임이 있다고 볼 수 없고, 피고는 2017. 8. 2. (ㄱ)부분 판넬공장에 부과된 이행강제금을 모두 납부하여 원고는 법률상 원인 없이 이행강제금 상당을 이득하였다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 부당이득반환으로서 피고가 납부한 7,814,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날인 2020. 2. 4.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 위와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하고, 이 법원에서 제기한 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

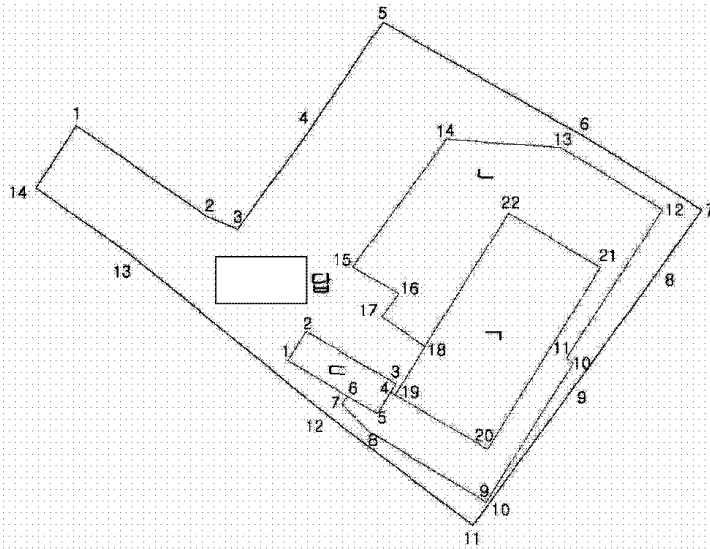
재판장	판사	임정택
-----	----	-----

	판사	김종민
--	----	-----

	판사	윤재남
--	----	-----

토지 소재

인천광역시 서구



현황 표시

범례	명칭
—	지적선
┌	조립식 건물(본체) [건물 내부 기둥으로 측정]
└	조립식 건물(부속건물) [건물 외곽면으로 측정]
ㄷ	컨테이너

토 지

지 번	부 호	면 적(㎡)
	1~14, 1	1116.0
건물	┌ 18~22, 18	171.3
	└ 4~18, 22, 21, 20, 19, 4	309.5
	ㄷ 1~3, 5, 1	26.9