

전주지방법원 2015. 11. 23 선고 2014나9468 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

A종중

피고, 피항소인 겸 항소인

B

변론 종결 2015. 10. 5.

판결 선고 2015. 11. 23.

제 1 심 판결 전주지방법원 군산지원 2014. 9. 5. 선고 2013가단8149 판결

주 문

1. 원고 및 피고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

피고는 원고에게, 원고로부터 101,029,500원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 각부동산을

인도하고, 115,954,700원 및 이에 대하여 제1심 판결 선고일 다음날부터 다값는 날까지 연 20%의

비율로 계산한 돈을, 2014. 3. 1.부터 별지 목록 제1항 기재 부동산 인도 완료일까지 월 4,914,640원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(원고는 당심에서 별지 목록 제1항 기재 부동산 인도 및 별지 목록 제2항 기재 부동산 철거에 관한 단순이행청구를 위와 같은 상환이행청구로 변경하였다).
향소취지

1. 원고

제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소하고, 피고는 원고로부터 101,029,500원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.1)

2. 피고

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1996. 1. 1. 피고와 사이에 원고 소유의 익산시 E 임야 2,758㎡ 중 298평을 임대차기간은 1996. 1. 1.부터 2012. 2.까지로 정하고, 차임은 139만 원으로 정하되,3년마다 13%씩 인상하고, 그 지급은 피고가 형질변경 비용으로 투자한 3,000만 원을 위 임대차기간 동안 차임과 상쇄하는 방법으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약')을 체결하였고, 위 임야는 분할 및 지목변경을 거쳐 별지 목록제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)으로 변동되었다.

나. 피고는 이 사건 토지에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라한다)을 신축하여 세차장 등을 운영하였고, 당심 변론종결일 현재까지 이 사건 건물을 소유하고 있다.

다. 원고는 한국맥도날드 유한회사와 사이에 이 사건 토지 임대차계약에 관하여 협의가 진행되자, 2010. 4. 21. 중무위원회회의를 개최하여 피고와의 이 사건 임대차계약을 해지하고, 잔여기간 등에 대한 보상, 이사비용 등으로 2억 5천만 원을 주기로 결의하였다

라. 원고는 2012. 2. 25. 정기총회를 개최하여 이 사건 임대차계약 만료에 관한 향후조치 등에 관하여 논의하였고, 그 회의록에는 이에 관하여 "현 건물의 권리를 감정평가 산정해서 종중에서 매입하고 임차인은 모든 권리를 종중에 이전한다."라는 내용으로 결의되었다고 기재되어 있다.

마. 피고는 2012. 3.경 주식회사 태평양감정평가법인 전북지사에 이 사건 건물 등에 대하여 '원고와 피고가 합의한 내용에 따라' 감정평가해줄 것을 의뢰하며, 위 감정평가 대상을 이 사건 토지에 있는 '이 사건 건물, 공작물, 영업손실(폐업) 등'으로 정하고 원고와 피고가 서명날인한 "감정평가 세부조건"을 위 법인에 제출하였고, 이에 따라 위법인은 2012. 3. 29. 이 사건 토지에 있는 이 사건 건물, 공작물, 영업손실(폐업) 등에 대한 평가총액을 185,029,500원으로 평가하였다(이하 '이 사건 감정평가'라 한다).

바. 원고는 2012. 6. 13. 피고에게 이 사건 임대차계약이 2012. 2. 29.로 만료되었으므로 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 반환하라는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 피고는 원고의 위 요청을 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함),을 제2, 3, 5호증의 각 기재, 갑 제6호증의 1 내지 8의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약이 종료되었고, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 종료에 따른 이 사건 토지 인도 등과 관련하여 이 사건 건물 시가에 해당하는 금액을 지불하고 원고가 이 사건 건물을 매수하는 내용의 매매계약이 체결되었으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 건물 시가에 해당하는

101,029,500원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다.

또한, 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 권원 없이 이 사건 토지를 사용·수익하며 차임 상당의 부당이득을 얻고 있는바, 피고는 원고에게 차임 상당 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 이 사건 토지 및 건물 인도청구에 대한 판단

앞서 본 사실에 갑 제5호증, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는

아래와 같은 사실, 즉 ① 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 토지가 수용될 경우 피고는 "지상시설물의

보상금"만을 지급받고, 원고의 필요에 따른 일방적인 해지에도 시가에 따른 "시설물 대"만을 보상받는 것으로 규정하고 있는 사실, ② 그럼에도 원고는 2010. 4. 21. 종무위원회의 당시 피고에게 잔여기간의 보상, 이사비용 등의 명목으로 5년 임대료 수익 상당의 2억 5천만 원을 지급하고 이 사건 건물을 매수하는 것으로 결의하였고, 이 사건 임대차계약 기간만료 직전인 2012. 2. 25. 정기총회에서 이 사건 건물의 "권리"를 감정평가를 통하여 산정하여 피고로부터 매입하기로 결의한 사실, ③ 위 정기총회 이후 이루어진 이 사건 감정평가는 이 사건 건물의 시가 뿐 아니라 이 사건 토지에 있는 피고 소유 지상물 및 피고의 폐업에 따른 영업손실 등에 대하여도 이루어졌고, 그와 같은 감정평가 대상은 원고와 피고의 합의에 따라 결정된 것인 사실을 보태어 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약은 기간만료일인 2012. 2.29. 더 이상의 갱신 없이 종료하되, 원고가 이 사건 토지에 있는 이 사건 건물, 공작물(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다)의 시가에 피고의 폐업으로 인한 영업손실 등을 더한 금액을 지급하고 피고로부터 이 사건 건물 등을 매수하는 것으로 합의하였다고 봄이 상당하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가 이 사건 건물의 시가만을 매매대금으로 하여 이 사건 건물에 대한 매매계약을 체결하였음을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 원고와 피고의 합의에 따라 산정된 이 사건 감정평가 금액인 185,029,500원을 매매대금으로 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도해야 할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, 설령 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 매매대금에 피고에 대한 영업손실보상 부분을 포함시키는 합의가 있었다 하더라도, 그와 같은 합의는 한국맥도날드 유한회사와 원고 사이의 이 사건 토지에 대한 임대차계약 체결을 조건으로 한 것인데, 원고와 한국맥도날드 유한회사 사이의 이 사건 토지에 대한 임대차 협상이 결렬되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물에 대한 매매대금으로 이 사건 건물의 시가만을 지급할 의무가 있을 뿐이라고 주장한다. 살피건대, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고가 한국맥도날드 유한회사와 사이에 이 사건 토지에 대한 임대차에 관한 협의를 하다가 계약 체결에는 이르지 못한 사실은 인정되나, 갑 제7호증, 제8호증의 1 내지 4의 각 기재만으로는 원고와 피고가 이 사건 임대차 종료와 관련한 이 사건 건물등 매매계약에 원고 주장과 같은 조건을 붙였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의

위 주장은 받아들이지 아니한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 종무위원회의 이후 피고에게 이 사건 건물에 대한 매매대금을 2억 5천만 원으로 정하여 매도할 것을 요청했고, 피고가 이를 수락하여 계약이 이루어졌으므로, 이 사건 건물 등의 매매대금은 2억 5천만 원이라 주장하므로 살피건대, 원고의 위 종무위원회의는 이 사건 임대차계약 기간만료 약 2년 전에 개최된 것으로 위 2억 5천만 원에는 기간만료 전 임대차계약 해지에 따른 보상이 포함되어 있는 것으로 보이는 점, 이 사건 임대차는 그로부터 약 2년 후 기간만료로 종료된 점, 이 사건 임대차계약 기간만료 무렵 원고와 피고가 이 사건 감정평가를 의뢰하기로 합의한 점, 원고와 같은 종중의 재산의 처분은 종중규약에 다른 정함이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 종중총회의 결의를 거쳐야 하는데 원고 종중규약에 다른 정함이 있음을 인정할 자료가 없는 이 사건에서 원고의 위 종무위원회의 결의만으로는 이 사건 건물 등의 매매대금이 2억 5천만 원으로 결정되었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 을 제1, 2호증 제5호증의 2의 각 기재만으로는 원고와 피고가 이 사건 건물 등의 매매대금을 2억 5천만 원으로 정하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

4. 부당이득반환청구에 대한 판단

가. 부당이득반환청구권의 발생

이 사건 임대차계약이 2012. 2. 29. 기간만료로 종료되었음에도 피고가 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 점유하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 2012. 3. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 피고가 2014. 9. 22. 이 사건 토지 및 건물에서 영위하던 세차장을 폐업하며 그 이후부터 더 이상 이 사건 토지를 사용·수익하고 있지 아니하므로, 원고의 이 부분 청구 중 2014. 9. 22. 이후 차임 상당 부당이득반환청구는 부당하다고 주장하므로 살피건대, 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로서 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고

있다고보아야 할 것이고(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 참조), 이는 건물을 소유하고 있는 자가 실제 건물 사용을 중지하였다 하여 달리 볼 것이 아닌바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 종료된 이상 피고는 권원 없이 원고의 소유인 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유하고 있는 것이 되어 그 자체로서 법률상 원인 없이 원고의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 있고, 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 주고 있다 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득반환의 범위

제1심 감정인 D의 감정결과에 의하면, 이 사건 임대차계약 종료 다음날인 2012.3. 1.부터 2014. 2. 28.까지 이 사건 토지의 차임은 115,954,700원(= 56,979,000원 +58,975,700원)이고, 2014. 3. 1. 이후 차임은 2014. 2. 28. 차임인 월 4,914,640원(=58,975,700원 ÷ 12개월, 원 단위에서 사사오입)과 같은 액수임이 추인되는바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 2012. 3. 1.부터 2014. 2. 28.까지의 부당이득금115,954,700원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 제1심 판결 선고일 다음날임이 기록상 명백한 2014. 9. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2014. 3. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 4,914,640원의 비율로 계산한 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약의 특약 또는 묵시적 갱신으로 임대차계약이 갱신된 점, 약정차임과 제1심 감정인의 감정결과에 따른 차임의 액수 차이가 현저한 점, 피고가 이 사건 토지를 임차하며 얻은 수익이 제1심 감정인의 감정결과에 따른 차임에 미치지 못하는 점 등에 비추어 볼 때, 제1심 감정인의 차임감정에 따른 차임 상당액을 부당이득금으로 산정한 것은 부당하다고 주장하므로 살피건대, 이 사건임대차계약이 갱신되지 아니하고 2012. 2. 29. 종료되었음은 앞서 본 바와 같고, 건물소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 이후 임차인이 반환해야 할 부당이득금의 액수는 차임 상당액이며, 위 차임 상당액이라 함은 부당이득 당시의 실제 차임을 의미하는 것으로, 감정결과 실제 차임이 임대차계약 존속 중에 적용되는 약정 차임과 현저한 차이가 난다는 사정만으로 그 감정결과가 경험칙과 논리칙에 반하는 것이라고 단정할 수 없는바(대법원

2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027,46010 판결, 대법원 2006. 6. 29. 선고

2005다50355 판결 등 참조), 피고가 주장하는 위 사정만으로는 제1심 감정인의 감정결과에 따른 차임 상당액을 부당이득금으로 산정하는 것이 부당하다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

5. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게, 원고로부터 185,029,500원을 지급받음과 동시에 이 사건토지 및 건물을 인도하고, 115,954,700원 및 이에 대하여 2014. 9. 6.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을, 2014. 3. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지월 4,914,640원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있는바, 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하고, 원고와 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여,주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재규, 판사 김성겸, 판사 정윤현

별지

목 록

1. 익산시 F 잡종지 974㎡

2. 위 지상

가. 경량철골조칼라강판지붕단층근린생활시설

수리점 36.5㎡

주택 23.5㎡

나. 경량철골조칼라강판지붕단층근린생활시설

식당 85.8㎡

통로 10.0㎡

다. 파이프조 칼라강판지붕단층근린생활시설

수리점 72.4㎡

라. 경량철골파이프조 칼라강판지붕 단층 주택 45㎡. 끝.

- 1) 원고는 항소장의 항소취지에 "원심 판결 중 다음에서 지급을 명한 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고로부터 101,029,500원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라."라고 기재하였으나, 항소이유서 등에 기재에 비추어볼 때 항소취지를 위와 같이 선택한다.