

전주지방법원 2019. 8. 30 선고 2018가단26996(본소), 2019가단16545(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 약정금]

재판경과

전주지방법원 2020. 10. 15 선고 2019나8330(본소), 2019나8347(반소) 판결

전주지방법원 2019. 8. 30 선고 2018가단26996 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김정수

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 호남종합법률사무소

담당변호사 임종섭

변론 종결 2019. 7. 19.

판결 선고 2019. 8. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게
가. 전주시 완산구 C 대 410.5㎡를 인도하고,

나. 2018. 9. 1.부터 가항 기재 토지 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한 다.

3. 소송비용 중 본소와 반소를 합하여 그 1/4는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 전주시 완산구 C 대 410.5㎡ 지상 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건물 240.52㎡를 철거하고, 2017. 12. 1.부터 주문 제1의 가항 기재 토지 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 전주시 완산구 C 대 410.5㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이 다.

나. 원고는 2007. 8. 6. 이 사건 토지 지상의 경량 철골 조립식 건물 115.64㎡(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 월 차임 1,000,000원, 임대차기간 2007.

8. 31. 부터 2010. 8. 30.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 제1임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 위 계약의 특약사항은 다음과 같다.

- ① 원고는 이 사건 건물의 전체적 개축 및 증축(법정 건폐율 이내 : 약 72평)을 승인하며, 이를 상기 제5조(계약의 종료 : 임대차계약이 종료된 경우 피고는 위 부동산을 원상으로 회복하여 원고에게 반환한다. 이러한 경우 원고는 보증금을 피고에게 반환하고, 연체임대료 또는 손해배상금액이 있을 때는 이를 제하고 그 잔액을 반환한다)의 원상태로 본다. 단, 그에 소요되는 일체의 비용은 피고가 부담기로 하고 원고는 이에 필요한 서류 및 관계기관의 행정절차(증축 및 개축허가)에 협조기로 한다.
- ② 피고는 계약기간 만료 후 원고에 대하여 증개축에 소요된 비용 및 유익비, 시설관리금등 일체의 금품을 청구할 수 없다.

다. 원고는 2016. 8. 29. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 2,000,000원, 임대차기간 2016. 9. 1.부터 2018. 8. 31.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 제2임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 특약사항은 다음과 같다.

- ① 현 시설물 상태에서 임대차한다.

2, 3항 생략

- ④ 피고는 계약기간 종료 후 원고에 대하여 증, 개축에 소요된 비용 및 유익비 시설관리금등 일체의 금품을 청구하지 않는다.

⑤ ~ ⑦ 항 생략

라. 피고는 2017. 11. 1.부터 이 사건 제2임대차계약에 따른 월 차임을 지급하지 않았고, 이에 원고는 2018. 6. 28. 피고에게 위 계약에 따른 피고의 7기 이상의 월 차임연체를 이유로 위 계약을 해지하는 내용증명을 발송하여 그 무렵 위 계약 해지의 의사표시가 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 갑 2호증의 1, 2, 갑 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지2.

당사자들의 주장에 대한 판단

가. 본소 청구에 대한 판단

1) 당사자들의 주장

가) 원고의 주장

이 사건 제2임대차계약은 이 사건 토지에 대한 임대차계약이고, 피고의 7기이상의 차임 연체로 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 위 토지 지상의 피고 소유의 이 사건 건물을 철거하며, 2017. 12. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 부당이득 내지 손해배상으로 반환할 의무가 있다.

나) 피고의 주장

이 사건 건물의 소유권자는 원고이므로, 피고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 없다.

2) 이 사건 건물 철거 청구에 대한 판단

이 사건 건물의 소유권자가 피고인지 여부에 관하여 살피건대, 갑 3호증의 기재및 앞서 거시한 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정 등에 비추어 보면, 갑 2호증의 1, 2, 갑 4호증의 기재만으로는 이 사건 건물의 소유권자가 피고라는 사실을 인정하기에 부족하므로, 이 사건 건물의 소유권자가 피고라는 점을 전제로 한 이 사건 건물 철거 청구 부분은 이유 없다.

가) 이 사건 건물의 건축물대장에는 원고가 2007. 10. 26. 이 사건 건물에 대한 소유자등록을 한 것으로 기재되어 있다.

나) 이 사건 제1임대차계약은 임대목적물을 '이 사건 건물'로 명시하였고, 이 사건 제1임대차계약의 특약사항 제1항은 "원고는 위 건물의 전체적 개축 및 증축(법정건폐율 이내 : 약 72평)을 승인하며, 이를 임대차계약 종료 후 원상회복하여야 하는 원상태로 본다"고 규정하고 이는바, 이는 원고의 승인 하에 피고가 법정 건폐율 이내인 72평 이내로 개축 및 증축한 상태를 임대차계약 종료 후 원상회복을 하여야 할 원상태로 약정한 것이라고 해석함이 상당하다.

다) 이 사건 제2임대차계약서 상의 임대목적물은 '토지 및 건물'로 규정하고 있고, 특약사항 제1항은 현 시설물 상태에서의 임대차라고 규정하고 있는바, 그렇다면 이 사건 제2임대차계약은 이 사건 토지 및 그 지상 건물의 소유권자인 원고가 위 토지 및 건물을 피고에게 임대하는 내용의 계약이라고 해석함이 상당하다.

3) 이 사건 토지 인도 및 연체 차임 등 지급 청구 부분에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 제2임대차계약은 피고의 차임 연체로 2018. 6.28. 무렵 적법하게

해지되었으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건토지를 인도하고, 2017. 12.

1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 반소 청구에 대한 판단

1) 피고의 주장

원고의 큰 아들은 2018. 2.경 피고의 남편 D과 사이에 "원고는 피고가 이 사건건물을 신축하는데 지출한 하수처리연결비용, 도시가스연결비용, 한전불입금 등 5,000만 원을 2018. 3. 하순경까지 지급하고, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도한다"는내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 약정에 기하여 70,000,000원을 지급할 의무가 있다.

그런데 피고는 2017. 11. 1.부터 2019. 6. 30.까지 20개월 동안 차임 40,000,000원(월 차임 2,000,000원 × 20월)을 원고에게 지급하여야 하므로, 2017. 11. 1.부터 2018. 8. 31.까지 10월 동안의 연체차임 합계 20,000,000원을 피고가 원고로부터 반환받아야 할 임대차보증금에서 공제하고, 원고에 대한 위 약정금 반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 2018. 9. 1.부터 2019. 6. 30.까지 10개월 동안의 20,000,000원 부당이득 반환채권과 대등액에서 상계하면, 원고는 피고에게 약정금 30,000,000원(약정금 70,000,000원 - 임대차보증금에서 공제된 2017. 11. 1.부터 2018. 8. 31.까지 10월 동안 미지급한 연체차임 - 위 약정금 중 20,000,000원 약정금 채권을 자동채권으로 상계한 원고의 피고에 대한 2018. 9. 1.부터 2019. 6. 30.까지 10월 동안의 20,000,000원 부당이득금반환채권) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 임대차보증금 공제주장에 대한 판단

살피건대, 이 사건 제2임대차계약의 임대차보증금이 20,000,000원인 사실 및 2018. 6. 28. 무렵 위 계약이 해지된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 임대차보증금 20,000,000원은 반환할 의무가 있고, 피고는 2017. 11. 1.부터 2018. 8. 31.까지 10개월 동안 차임 20,000,000원(월 차임 2,000,000원 × 10월)을 원고에게 미지급한 사실을 자인하고 있으므로, 위

임대차보증금에서 2017. 11. 1.부터 2108. 8. 31.까지 차임이 모두 공제되므로, 피고의 위 주장은 이유 있다.

3) 약정금 청구 부분(반소청구)에 대한 판단

살피건대, 위 기초사실에서 인정한 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제1임대차계약에서 피고는 계약기간 만료 후 원고에게 증개축에 소요되는 비용, 유익비, 시설 권리금 등 일체의 금품을 청구할 수 없다고 특약사항 2항에서 정한 사실, ② 이 사건 제2임대차계약에서도 피고는 계약기간 종료 후 원고에게 증·개축에 소요되는 비용 및유익비, 시설권리금 등 일체의 청구하지 않는다고 특약사항 제4항에서 정한 사실 등에 비추어 보면, 을 1호증의 기재만으로 이 사건 약정이 체결된 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 반소 청구는 이유 없고, 피고의 상계 주장은 이 사건 약정에 따른 약정금 청구채권이 있음을 전제로 하는바, 앞서 본바와 같이 이 사건 약정이 체결된 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 약정의 존재를 전제로 하는 피고의 상계 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 2018. 9. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 부당이득으로 지급할 의무가 있고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유랑