

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

소송대리인 변호사 김정수

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 법무법인 호남종합법률사무소

담당변호사 임종섭

변론 종결 2020. 7. 16.

판결 선고 2020. 10. 15.

제1심판결 전주지방법원 2019. 8. 30. 선고 2018가단26996 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

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

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,846,280원을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 전주시 완산구 C 대 410.5m² 지상 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건물 240.52m²를 철거하고, 위 토지를 인도하고, 2017. 12. 1.부터 위 토지 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

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

[항소취지]

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 당심에서 피고가 추가하거나 강조한 주장에 관하여 제2항에서 추가로 판단하는 이외에는 제1심판결문 이유 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 본소 청구 중 연체 차임 등 지급 청구에 대한 판단

1) 원고의 주장 피고는 2017. 11. 1.부터 이 사건 제2임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않고 있고 현재까지 이 사건 건물에 영업시설 및 집기를 그대로 둔 채 시정 장치를 해 두는 등 이 사건 건물 및 토지를 점유하고 있으므로, 원고는 피고에게 2017. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지의 부당이득 또는 불법 점유로 인한 손해배상을 구한다.

2) 피고의 주장 이 사건 건물에서 운영하던 음식점은 2018년 2월부터 휴업 상태에 있었으므로 피고는 2018년 3월부터는 이 사건 건물 및 토지를 사용·수익하지 않았다. 따라서 피고는 2018년 3월부터의 차임에 대해서는 지급할 의무가 없고, 연체 차임은 이 사건 제2임대차계약의 보증금 20,000,000원에서 공제한다.

3) 연체 차임 등의 범위 가) 살피건대, 임차인은 임대차계약이 종료되기 전까지는 임대차목적물의 사용·수익 여부와 관계없이 임대인에게 차임을 지급할 의무가 있고, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조). 피고가 2017. 11. 1.부터 이 사건 제2임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않은 사실, 이 사건 제2임대차계약이 2018. 6. 28. 해지된 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2018년 2월경부터 이 사건 건물에서 음식점 운영을 중단한 사실에 대해서는 다툼이 없다. 따라서 피고는 원고에게 2017. 11. 1.부터 2018. 6. 28까지의 차임 15,866,000원[= 2,000,000원 × (7개월 + 28/30). 천 원 단위 미만 절사]을 지급해야 할 의무가 있다.

나) 한편, 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을

공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유해 온 것이라면, 임대인이 임차인에게 위 보증금반환의무를 이행했다거나 그 현실적인 이행의 제공을 하여 임차인의 건물명도의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행의 항변권을 상실하게 되었다는 점에 관하여 임대인의 주장·증명이 없는 이상, 임차인의 위 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없으며, 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무도 없다고 할 것이다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등 참조). 원고가 이 사건 제2임대차계약이 해지되기 전 피고에게 연체 차임 및 미납 공과금 등을 공제한 나머지 보증금과 이사비용을 지급하겠다고 하면서 피고로부터 이 사건 건물 및 토지의 인도를 구한 사실에 대하여는 다툼이 없으나, 피고가 이에 응하지 않자 원고는 피고에게 이 사건 제2임대차계약의 해지를 통보하였고, 해지 이후 원고가 피고에게 다음 나. 3)항에서 원고가 피고에게 반환하여야 할 임대차보증금으로 인정한 1,846,280원을 반환하였다거나 그 이행을 제공하였다는 점에 대하여는 주장·증명이 없으므로, 피고의 불법 점유를 전제로 한 원고의 손해배상 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4) 피고의 보증금 공제 항변에 대한 판단 이 사건 제2차임대차계약은 해지되었으므로, 위 연체 차임 15,866,000원을 제2차임대차계약의 임대차보증금 20,000,000원에서 공제하겠다는 피고의 항변은 이유 있다. 결국 원고의 연체 차임 등 지급 청구는 이유 없다.

나. 피고의 주장 및 반소 청구에 관한 판단

1) 피고의 주장 ① 원고의 큰 아들은 2018. 2.경 피고의 남편 D와 사이에 "원고는 피고가 이 사건 건물을 신축하는 데 지출한 하수처리연결 비용, 도시가스연결 비용, 한전불입금 등 5,000만 원을 2018. 3. 하순경까지 지급하고, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도한다"는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하였으므로, 원고는 피고에게 약정금 50,000,000원을 지급할 의무가 있고, 피고는 원고가 위 약정금을 지급하기 전까지는 원고의 토지 인도 청구에 응할 수 없다.

② 이 사건 제2차임대차계약은 종료되었으므로 피고는 원고에게 2017. 12. 1.부터 2018. 2. 28.까지의 연체 차임 6,000,000원(= 2,000,000원 × 3개월)을 공제한 나머지 보증금 14,000,000원을 피고에게 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 동시이행 항변 및 약정금 청구에 관한 판단 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 제1, 2임대차계약에서 특약으로 피고는 계약기간 종료 후 원고에게 증·개축에 소요되는 비용, 유익비, 시설권리금 등 일체의 금품을 청구하지 않기로 정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 비추어 보면 을 제1호증의 기재만으로는 이 사건 약정이 체결된 사실을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 반소 청구 중 약정금 청구는 이유 없고, 약정금 채권의 존재를 전제로 하는 피고의 동시이행 항변은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3) 피고의 보증금 반환 청구에 관한 판단 가) 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 지급해야 하는 연체 차임은 15,866,000원이므로, 원고는 피고에게 이를 공제한 나머지 임대차보증금 4,134,000원(= 20,000,000원 - 15,866,000원)을 지급할 의무가 있다.

나) 한편, 원고는 나머지 보증금에서 피고가 미납한 전기 및 수도 요금을 공제해야 한다고 주장하는바, 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 2018. 1.부터 2018. 6.까지 전기요금 1,852,530원이 미납된 사실, 2018. 2.부터 2018. 4.까지 수도 요금 435,190원(= 177,570원 + 143,330원 + 114,290원)이 미납된 사실을 인정할 수 있는바, 위 미납 요금을 공제하면 원고가 반환해야 할 임대차보증금은 1,846,280원(= 4,134,000원 - 1,852,530원 - 435,190원)이다.

다. 소결

결국 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 원고는 피고에게 나머지 보증금 1,846,280원을 지급할 의무가 있다(피고는 임대차보증금에 대한 지연손해금의 지급도 아울러 구하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 피고의 임대차목적물반환의무와 원고의 임대차보증금반환의무는 동시이행 관계에 있는바, 피고가 원고에게 이 사건 토지를 인도하였다거나 그 이행을 제공하였다는 점에 대한 주장·증명이 없는 이상 피고의 위 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다).

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 중 토지 인도 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하며, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김범준

판사이슬아