

서울중앙지방법원 2021. 12. 1 선고 2018가합559635 판결 [지상물매수 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 10. 12 선고 2021나2051240 판결

서울중앙지방법원 2021. 12. 1 선고 2018가합559635 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 율전

담당변호사 이언주

피 고 B

소송대리인 법무법인 경기

담당변호사 황경학

변 론 종 결 2021. 10. 27.

판 결 선 고 2021. 12. 1.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 2,150,579,700원 및 이에 대하여 이 판결선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

(1) 원고는 부동산 개발 시행 및 시행대행업 등을 영위하는 법인으로, 그 상호가 2015. 4. 6. '주식회사 C'로, 2019. 1. 22. 현재와 같이 '주식회사 A'로 각 변경되었다. 원고의 대표이사로, 2015. 4. 3. D가 취임하였다가 2015. 8. 17. 사임하였고, E이 같은 날 원고의 대표이사로 취임하였다가 2016. 6. 24. 사임하였으며, 같은 날 D가 원고의 단독 사내이사로 취임하였다가 2017. 9. 30. 사임하였고, E이 다시 2016. 9. 30. 원고의 단독 사내이사로 취임하였다가 2017. 1. 24. 사임하였으며, D가 같은 날 원고의 단독 사내이사로 다시 취임하였다.

(2) 피고는 E 또는 원고와의 임대차계약 체결 당시 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지(이하 별지 목록 기재 각 토지를 총칭하여 '이 사건 각 토지'라 하고, 이 사건 각 토지를 구별하여 표시할 때에는 '이 사건 F 토지'와 같이 지번으로 특정한다)의 소유자이다(이 사건 G 토지에 관하여는 2016. 12. 16. 피고의 딸인 H에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다).

나. E과 피고 사이의 기존 임대차계약 체결

E(당시 원고의 대표이사였다)은 2015. 11. 24. 피고와 사이에, E이 피고로부터 이 사건 각 토지를 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 330만 원, 임대차기간 2015. 11. 24.부터 2018. 6. 30.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였는데(이하 '기존 임대차계약'이라 한다), 기존

임대차계약의 내용 중 이 사건과 관련 있는 부분은 아래와 같다.

토지 월세 계약서 (임대인 : 피고, 임차인 : E)

제3조[용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의 없이는 위 부동산의 용도나 구조 등을 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도에 사용할 수 없다.

제4조[계약의 해지] 임차인이 2회 이상 차임의 지급을 연체하거나 제3조를 위반했을 때는 임대인은 본 계약을 해지할 수 있다.

제5조[계약의 종료]

- ① 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 임대인에게 반환한다.
- ② 제1항의 경우, 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고 연체임대료 또는 손해배상 금액이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제7조[채무불이행과 손해배상] 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 계약해제에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있다.

특약사항

- 1. 임대인은 임차인이 임차한 토지에 대해 아래와 같이 동의한다.
 - 1) 임차인이 영위할 사업(식당/소매점/숙소 등)에 대한 토지의 형질 변경과 건물축조 및 오수정화조 설치 등에 대한 관할청의 인·허가 업무 동의 및 관련 서류 제출 및 날인 동의
 - 2) 임차인이 영위할 사업에 대한 건물 축조 및 조립식 건물(컨테이너 포함) 설치·사용에 대한 동의
- 2. 위 1항에 대한 비용 부담은 임차인이 한다.
- 3. 임대인은 임차인이 위 1항에 대한 행위 시 임차한 토지의 수목 제거 및 토지조성(토지 평탄작업 등) 등에 대해 동의한다.
- 4. 임차기간 완료 후 임차인이 설치·사용한 조립식 건물은 임차인이 해체 처리한다.
- 5. 임대인은 금일 임차인(E)이 계약 후 사업 편의상 개인(E)이 아닌 법인 또는 개인사업자로 변

경할 수 있으며 이에 동의한다(변경시 임대인에게 통지)

6. 계약기간은 상호협의 하에 연장할 수 있음

다. 원고와 피고 사이의 변경 임대차계약 체결

원고는 2016. 11. 28. 피고와 사이에, 임차인을 기존 E에서 원고로 변경하고 일부 계약 내용을 변경하는 내용의 변경 임대차계약을 체결하였는데(이하 ‘변경 임대차계약’이라 한다), 변경 임대차계약의 내용 중 기존 임대차계약 내용에서 변경된 부분은 아래와 같고, 특약사항을 포함한 나머지 약정 내용은 기존 임대차계약에서 정한 것과 같다.

부동산(토지) 월세 계약서 (임대인 : 피고, 임차인 : 원고)

제2조[존속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2016년 7월 1일까지 임차인에게 인도하며, 임대차기간은 인도일로부터 2018. 6. 30.일(24개월)까지로 한다.

제5조[계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우, 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고 연체임대료 또는 손해배상금액이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제7조[채무불이행과 손해배상] 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도로 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

라. E, 원고의 이 사건 각 토지 개발행위 등

(1) E은 2015. 11. 26. I과 사이에 주택 및 소매점 부지 조성을 위한 개발행위허가 및 건축허가에 관하여, 허가면적 988.0㎡, 건축연면적 394.0㎡, 용역대금 1,600만 원으로 하여 설계용역계약을 체결하되, 계약금 600만 원은 계약시에, 잔금 1,000만 원은 허가 후 7일 이내에 지급하기로 약정하였다.

(2) 원고는 용인시 처인구청장에게 이 사건 J 토지 지상 대지면적 988㎡, 건축면적 196㎡, 연면적 493.2㎡, 규모 지상 3층 일반철골구조 제1종근린생활시설(소매점), 단독주택을 내용으로 하는 건축허가를 신청하였고, 용인시 처인구청장은 2016. 2. 3. 원고에 대하여, 건축허가로 인하여 의제되는 개발행위허가, 농지전용허가에 관하여 개발행위에 따른 면허세, 이행보증금, 농지전용에 따른 면허세, 농지보전부담금을 부담할 것 등을 조건으로 한 조건부건축허가를 하였고(이하 '2016. 2. 3.자 건축허가'라 한다), 원고는 그 무렵 농지보전부담금 납부를 포함하여 건축허가에 부가된 조건들을 이행하였다.

(3) 원고는 용인시장에게, 이 사건 F, J 토지 및 용인시 처인구 K 답 2069㎡(이하 '이 사건 K 토지'라 한다)에 관하여 제1종근린생활시설(소매점) 및 단독주택 부지 조성 목적으로 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가신청을 하였고, 위 허가절차에서 농지전용부담금 130,658,100원, 면허세 27,000원을 납부하였다. 용인시장은 2016. 5. 12. 원고에 대하여, 이 사건 K, F, J 토지에 관하여 허가면적 5,513㎡, 목적 제1종근린생활시설(소매점) 및 단독주택 부지 조성, 허가기간 허가일(2016. 5. 12.)부터 2018. 4. 30.로 하는 개발행위허가를 하였다.

원고는 2016. 5. 25. 주식회사 L과 사이에, 공사명 근린생활시설단지 부대토공사외, 공사장소 이 사건 J 토지 외, 공사대금 4억 4,000만 원[부가가치세 포함, 계약금 5,000만 원(계약 체결 후 7일 이내 지급), 선금 5,000만 원], 공사기간 2016. 5. 30.부터 2016. 12. 30.까지로 정하여 공사계약을 체결하였다.

(4) 원고는 2016. 6. 8. 용인시 처인구청장에 대하여 2016. 2. 3.자 건축허가에 따른 건축물의 착공신고를 하였고, 그 무렵 M 주식회사와 사이에 공사대금 7,000만 원으로 하여 이 사건 J 토지 지상 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 신축공사계약을 체결하였으며, 2016. 6. 29. 이 사건 건물이 완공되었다. 이에 원고는 용인시 처인구청장에 대하여 2016. 2. 3.자 건축허가를 이 사건 건물의 현황과 같이, 이 사건 건물의 주용도 제2종 근린생활시설, 건축면적 196㎡, 연면적 196㎡, 건폐율 용적율 19.84%로 변경하는 건축변경허가신청을 하였고, 용인시 처인구청장은 2016. 7. 22. 원고의 건축변경허가신청에 대하여 건축변경허가를 하였다(이하 '2016. 7. 22.자 변경허가'라 한다).

	2016. 2. 3.자 건축허가	2016. 7. 22.자 변경허가
주용도	제1종근생(소매점), 단독주택	제2종근생(일반음식점, 소매점)
구조	일반철골구조	경량철골구조
규모	지상 3층	지상 1층
건축면적	196㎡	196㎡
연면적 합계	493.2㎡	196㎡
건폐율	19.84%	19.84%
용적률	49.92%	19.84%

(5) 원고는 용인시 처인가청장에 대하여 이 사건 J 토지 지상에 컨테이너 5동(용도 공사용가설건축물, 1동의 건축면적 및 연면적 21㎡, 층수 1층)의 축조에 관하여 존치기간 신고수리일부터 2019. 7. 27.까지로 하는 가설건축물 축조신고를 하였고, 용인시 처인가청장은 2016. 8. 1. 위 가설건축물 축조신고를 수리하였으며, 원고는 이 사건 J 토지 지상에 위 컨테이너 5동을 축조하였다.

(6) 원고는 용인시 처인가청장에게 이 사건 건물에 관하여 임시사용승인신청을 하였고, 용인시 처인가청장은 2016. 11. 30. 이 사건 건물에 관하여 승인기간을 2018. 11. 15.까지로 한 임시사용승인을 하였다.

(7) 원고는 2016. 8. 17. 용인시 처인가청장에게 이 사건 F, J 토지 지상에 대지면적 5,513㎡, 건축면적 891㎡, 연면적 891㎡, 규모 2동(주건축물 N동 연면적 495㎡, 주건축물 O동 연면적 396㎡, 도면상 주건축물 N동 부분은 이 사건 건물 인근에 위치하는 것으로 되어 있는데, 이하 주건축물 N동을 ‘신축예정건물’이라 한다)의 건축물에 관한 건축허가 신청을 하였고, 2016. 8. 31. 이 사건 K, F, J 토지 지상에 컨테이너 12동(용도 공사용가설건축물, 1동의 건축면적 및 연면적 21㎡, 층수 1층)의 축조에 관하여 존치기간 신고수리일부터 2019. 7. 27.까지로 하는 가설건축물 축조신고를 하였고, 용인시 처인가청장은 2016. 8. 1. 위 가설건축물 축조신고를 수리하였으며, 이에 원고는 위 컨테이너 12개동을 축조하였다. 용인시 처인가청장은 2017. 4. 28. 위 2016. 8. 17.자

건축허가신청에 대하여 건축허가를 하였다.

(8) 이와 같이 이 사건 각 토지상에 일부 개발행위가 이루어졌으나, 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 각 토지의 지목이 변경되지 아니하고 여전히 ‘답’으로 되어 있다.

마. 원고의 이 사건 건물 임대 등

원고는 2017. 2. 15. P와 사이에, 원고가 이 사건 건물, 신축예정건물(식당, 소매점 495㎡), 컨테이너 4동을 식당 용도로 P에게 계약기간 2017. 3. 1.부터 2019. 2. 28.(2년), 임대차보증금 1억 원, 계약총액 6억 4,000만 원(부가가치세 별도, 차임 2017. 3. 1.부터 2018. 6. 30.까지는 월 3,500만 원, 2018. 7. 1.부터 2019. 2. 28.까지는 월 1,000만 원의 합계 금액)으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, P은 이 사건 건물에서 함바식당을 운영하였다.

바. 피고의 변경 임대차계약 종료 사전 통보 및 관련 민사소송의 경과

(1) 피고는 2018. 5. 21. 원고에게, ‘변경 임대차계약이 2018. 6. 30. 계약기간의 만료로 종료하게 됨을 사전 통보한다’는 내용의 내용증명을 발송하였는데, 위 내용증명에는 ‘수취인 E, 주소 서울 중구 Q 2층 R호, 수신주소 현주소: 용인시 기흥구 S, T호’라고 기재되어 있다.

(2) 한편 피고는 2016. 12. 16. 이 사건 G 토지를 피고의 딸 H에게 증여하고, 수원지방법원 용인등기소 2017. 1. 5. 접수 제2152호로 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

(3) 피고와 H은 2018. 8. 24. 원고의 무단전대 및 차임연체를 원인으로 변경 임대차계약을 해지하였음을 전제로 하여, 원고에 대하여는 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 각 토지, 이 사건 K토지 등의 인도 및 연체차임의 지급을 구하고, U에 대하여는 P으로부터 이 사건 건물의 점유를 이전받아 현재 이 사건 건물을 점유하고 있음을 원인으로 이 사건 건물에서의 퇴거를 구하며, 원고 및 U에 대하여 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 소를 제기하여(수원지방법원 2018가단540427호) 현재 사건 계속중이다.

[인정근거 : 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 내지 31, 35, 37호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 9, 11, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 청구원인으로, 피고는 원고에게 ① 이 사건 건물 소유를 목적으로 한 기존 및 변경 임대차계약이 기간 만료로 종료되었고, 원고가 이 사건 소장 부분 송달로서 이 사건 건물에 대한 민법 제643조, 민법 제283조 소정의 매수청구권을 행사하여 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었으므로, 그 매매대금 116,228,000원, ② 원고가 이 사건 각 토지를 대지로 조성하기 위하여 389,976,249원의 유익비를 지출하였고, 이로 인하여 이 사건 각 토지의 가치 증가액 964,504,000원이 현존하므로, 유익비 상환청구 964,504,000원, ③ 피고가 이 사건 각 토지 지상에 건물을 축조하여 식당 등을 운영할 수 있도록 하기 위하여 필요한 전기의 인입 등에 동의하지 아니하여 원고가 입은 수익 상실로 인한 손해액 1,039,847,700원, ④ 기존 및 변경임대차계약에 따른 임대보증금 30,000,000원을 지급하여야 하므로, 피고는 원고에게 그 합계액 2,150,579,000원(① 이 사건 건물 매매대금 116,228,000원 + ② 유익비 964,504,000원 + ③ 손해배상 1,039,847,700원 + ④ 임대보증금 30,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다(원고의 각 항목에 대한 구체적인 주장 내용은 아래 해당 부분에서 자세히 살핀다).

3. 지상물매수청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

E은 건물의 소유를 목적으로 하여 피고와 사이에 기존 임대차계약을 체결하고, 원고는 피고와 사이에 기존 임대차계약의 임차인을 원고로 변경하는 변경 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 신축하여 그 소유권을 원시취득하였으며, 변경 임대차계약은 2018. 6. 30. 기간 만료로 종료하였다. 이에 임차인인 원고는 임대인인 피고에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로서 지상물인 이 사건 건물의 매수를 청구하였다. 따라서 원고와 피고 사이에 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2018. 9. 10. 이 사건 건물에 관하여 지상물 매수청구권 행사 당시 시가 116,228,000원을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였으므로, 원고는 피고에 대하여 위 매매대금 116,228,000원의 지급을 구한다.

나. 청구원인에 관한 판단

원고가 건물의 소유를 목적으로 한 기존 및 변경 임대차계약 기간 중 이 사건 J 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하고, 피고가 변경 임대차계약의 종료일(2018. 6. 30.) 이전에 2018. 5. 21.자 내용증명을 통하여 원고에게 변경 임대차계약의 갱신거절을 통지하였음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 J 토지상에 이 사건 건물이 현존하고 있음은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 원고의 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2018. 9. 10. 피고에게 송달되었음은 기록상 분명하다. 그리고 감정인 V에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 건물의 2018. 9. 10.에 가까운 2018. 8. 28. 기준 시가는 116,228,000원이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 민법 제643조, 제283조에 따라 원고와 피고 사이에 2018. 9. 10. 이 사건 건물에 관하여 시가인 116,228,000원을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물의 매매대금인 116,228,000원을 지급할 의무가 있다.

다. 임대차계약이 원고의 차임 연체로 해지되었으므로 그 지상물매수청구권이 인정되지 않는다는 피고의 항변에 관한 판단

(1) 피고는 2018. 5. 21.자 갱신거절 통지는 당시 원고의 대표이사가 아닌 자에 대하여 한 것으로서 무효이고, 원고가 변경 임대차계약이 종료한 이후에도 이 사건 각 토지를 계속 사용함에 대하여 피고가 이의하지 않아 변경 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보아야 하므로, 변경 임대차계약은 2018. 6. 30. 기간 만료에 의하여 종료된 것이 아니라 묵시적 갱신 이후 원고의 2기 이상 차임연체 및 무단전대를 원인으로 한 피고의 해지에 의하여 종료하였으므로, 원고의 지상물매수청구권이 인정될 수 없다는 취지로 항변한다.

(2) 토지임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 토지임차인으로서 토지임대인에 대하여 그 지상건물의 매수를 청구할 수 없다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249,54256 판결 참조).

(3) 그러나 앞서 인정한 사실관계에 더하여 갑 제37호증의 1, 을 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, ① 피고가 2018. 5. 21. 발송한 내용증명의 수신인으로 원고가 아닌 E이 기재되어 있고, 그 무렵 원고의 대표이사는 E이 아닌 D였으나, 기존 및 변경임대차계약의 임차인으로 E이 본인 또는 원고의 대표자로서 표시되어 있었고, 위 내용증명의

주소지에는 원고의 주영업소가 기재되어 있는 등, 위 내용증명에 피고가 변경 임대차계약의 임차인인 원고에 대하여 변경 임대차계약의 갱신을 거절하겠다는 의사가 표시되었음이 명백한 이상, 일부 대표자 기재가 실제와 다르다는 사정만으로 위 갱신 거절 통지의 효력을 부정하기 어려운 점, ② 피고는 변경 임대차계약의 임대차기간 만료 후 2개월 이내인 2018. 8. 24. 원고에 대하여 변경 임대차계약의 해지를 원인으로 한 이 사건 건물 철거 및 이 사건 각 토지 등의 인도를 구하는 소를 제기하는 등 원고가 이 사건 각 토지를 계속 사용·수익함에 이의를 제기하였다고 보아야 하므로, 피고가 변경 임대차계약이 갱신됨에 동의하였다고 볼 수도 없는 점 등을 종합하면, 피고의 2018. 5. 21.자 갱신 거절 통지가 효력이 없다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 변경 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보기도 어려우므로, 변경 임대차계약은 2018. 6. 30. 임대차기간의 만료로 종료하였다고 보아야 한다. 따라서 이와 달리 변경 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었고, 그 이후 원고의 2기 이상의 차임연체 및 무단전대를 원인으로 한 임대차계약의 해지로 변경 임대차계약이 종료하였다는 피고의 항변은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 피고의 지상물매수청구권 포기 항변에 관한 판단

(1) 당사자들의 이 부분 주장 요지

피고는, 이 사건 건물은 2018. 11. 15.까지만 한시적으로 임시사용승인을 받았을 뿐인 ‘조립식 건물’에 해당하는데, 변경 임대차계약에서 원고가 설치·사용한 조립식 건물은 임대차기간 만료 후 원고가 해체·처리하기로 정하였으므로(변경 임대차계약 특약사항 제4항), 원고와 피고 사이에 원고가 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정이 있었다고 항변한다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 건물은 변경 임대차계약 특약사항 제5항에서 정한 ‘조립식 건물’에 해당하지 아니하므로, 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 포기하기로 약정하였다고 볼 수 없고, 설령 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권 포기 약정이 있었다 하더라도, 이는 임차인인 원고에게 불리한 약정으로서 민법 652조 규정에 따라 효력이 없다고 주장한다.

(2) 먼저 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정이 있었는지에 관하여 살핀다.

(가) 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 기존 및 변경 임대차계약의 각 특약사항은 임차인인 원고가 영위할 사업으로 '건물'의 축조와 '조립식 건물'의 설치·사용을 구별하고 있고(기존 및 변경 임대차계약 특약사항 제1항), 임대차기간 만료 후 원고가 설치·사용한 조립식 건물은 원고가 해체·처리하도록 정하고 있으므로(기존 및 변경 임대차계약 특약사항 제5항), 이러한 기존 및 변경 임대차계약의 각 특약사항은 그 내용상 이 사건 각 토지상에 건축될 '조립식 건물'에 관하여 원고가 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 내용의 약정으로 봄이 타당하다.

(나) 이 사건 건물이 위 지상물매수청구권 포기약정의 대상인 '조립식 건물'에 해당하는지에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실관계에 더하여 갑 제15호증의 기재, 이 법원의 감정인 V에 대한 감정축타결과, 증인 W의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 이유, ① 위 임대차계약은 '건물'과 '조립식 건물'을 구별하고 있는데, 이는 이 사건 각 토지 상에 개발행위가 계획대로 이루어져서 건물이 신축될 경우 그 지목도 '답'에서 '대지'로 변경될 것을 예정하고, 그러한 경우 건물과 조립식 건물의 가치와 철거·해체 용이성의 차이 등을 고려하여 건물과 조립식 건물을 달리 취급하기 위한 것으로 보이고, '조립식 건물'을 컨테이너 박스에 한정하고 있지도 아니한 점, ② 당초 원고는 이 사건 J 토지상에 지상 3층의 제1종근린생활시설과 단독주택(연면적 493.2㎡)을 건축할 예정이었으나 실제로는 단층의 제2종근린생활시설(연면적 196㎡)가 건축되었고, 그마저 정식 준공을 받지 못하고 임대차기간 만료일로부터 얼마 지나지 아니한 2018. 11. 15.까지를 사용기한으로 하는 한시적인 임시사용승인만을 받게 되었으며, 이 사건 각 토지의 지목 변경도 이루어지지 아니하였던 점, ③ 이 사건 건물은 실제로는 외벽과 내벽 경량철골조, 벽체 판넬, 창호 샷시, 샌드위치 지붕판넬로 비교적 간이한 구조로 시공되었고, 단지 바닥 부분만을 철근콘크리트슬라브로 시공하였던 것으로 보이므로, 당초 2016. 2. 3.자 건축허가에서 예정하였던 지상 3층 건물에 비하여 그 형상과 구조에 있어서 철거 또는 해체가 용이하다고 보이는 점, ④ 변경 임대차계약에서 특약사항은 그대로 유지하면서도 제5조에서 기존 임대차계약과 달리 원상복구에 관한 사항을 포함시켰는데, 변경 임대차계약 체결 무렵 이 사건 건물은 이미 완공되었고 2018. 11. 15.까지 임시사용승인이 예정되어 있었으므로, 원고와 피고 사이에 변경 임대차계약 체결 무렵 이 사건 건물이 임대차기간 만료 이후에도 장기간 존속하지 아니할 것에 대한 의사 합치가 있었다고

보아야 하고, 이를 전제로 원고와 피고 사이의 권리의무관계를 명확하게 하기 위하여 ‘원상복구’에 관한 사항을 포함시킨 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 건물은 기존 및 변경 임대차계약의 특약사항에서 임대차기간 만료시 원고가 해체·처리하기로 정한 ‘조립식 건물’에 해당한다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 건물에 관하여 기존 및 변경 임대차계약 특약사항 제5항에 의하여, 원고의 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정이 있었다고 보아야 한다.

(다) 설령 이 사건 건물이 위 특약사항에서 정한 ‘조립식 건물’에 해당하지 않는다 하더라도, 2016. 11. 28. 체결된 변경 임대차계약 제5조에서 ‘임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다’라고 정하여 원상복구에 관한 사항이 포함되었음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 인정한 사실관계에 더하여 증인 W의 증언 등을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, ① 기존 임대차계약의 명의인은 E 개인이었다가 변경 임대차계약의 명의인이 원고로 되었을 뿐이고, 임대 목적물 및 임대 조건 등에서 기존 임대차계약과 거의 동일하므로 이러한 변경 임대차계약의 내용과 체결 경위 등에 비추어 변경 임대차계약은 원고 측의 필요에 의하여 체결된 것으로 보이는 점, ② 이 사건 각 토지는 그 지목이 ‘답’으로 ‘농지’인데다가 위 변경계약 체결 무렵 이 사건 건물에 관하여 그 사용기간을 2018. 11. 25.로 하는 임시사용승인만이 이루어졌을 뿐 정식 준공이 이루어지지도 아니하였으므로, 위 변경 임대차계약 체결 무렵 원고와 피고 사이에 이 사건 건물이 임대차계약 기간 만료 이후에도 장기간 존속하지 아니할 것이라는 의사의 합치가 있었다고 봄이 타당한 점, ③ 변경 임대차계약 제5조에서 원상회복에 관한 내용이 포함된 것은 이러한 사정을 고려하여 원고와 피고 사이의 권리관계를 명확하게 하기 위한 것으로 보이고 여기에서 ‘원상’이란 이 사건 각 토지를 원고 또는 E에게 임대하기 이전의 상태, 즉 기존 임대차계약 체결 당시의 상태를 의미한다고 봄이 타당한 점, ④ 이와 달리 ‘원상’을 변경 임대차계약 체결 시점인 2016. 11. 28. 당시의 상태로 볼 경우, 그 무렵은 이미 이 사건 건물에 대한 임시사용승인을 앞두고 있는 시점이었을 뿐만 아니라 이 사건 각 토지의 형질변경이 이루어진 상태였는데, ‘농지’인 이 사건 각 토지를 2016. 11. 28. 당시의 상태로 회복한다는 것이 피고에게 아무런 이익이 되지 아니하므로, 이러한 상태로의 회복을 전제로 ‘원상회복’에 관한 사항을 정하였을 것으로 보기 어려운 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에 변경

임대차계약 제5조에 따라 임대차계약기간이 종료하면, 그 지상에 건축된 이 사건 건물을 철거하고 기존 임대차계약 체결 당시의 '농지'의 상태로 반환하기로 하는 약정이 있었다고 보아야 하고, 이러한 약정은 원고가 피고에 대하여 지상물매수청구권을 행사하지 아니할 것을 전제한 것으로서, 지상물매수청구권 포기 약정이 있었다고 보아야 한다.

(3) 다음으로 이러한 지상물매수청구권 포기 약정의 효력 유무에 관하여 살핀다.

(가) 관련법리

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

(나) 판단

앞서 인정한 사실관계에 더하여 이 법원의 감정인 V에 대한 감정촉탁결과, 증인 W의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 이유들을 종합하면, 이 사건 건물을 포함하여 이 사건 각 토지 지상에 설치한 조립식 건물에 관한 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정이 원고에게 불리하다고 볼 수 없으므로, 원고와 피고 사이의 지상물매수청구권 포기 약정이 강행규정에 저촉되어 무효라고 볼 수 없다.

① 원고는 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건물 및 컨테이너 등을 설치하여 이를 이 사건 각 토지 인근 'X' 아파트 신축 공사현장의 인부들을 대상으로 함바식당 및 임시 숙소 등을 운영하고자 하는 자에게 임대함으로써 임대수익을 얻기 위하여 피고로부터 이 사건 각 토지를 임차한 것으로 보이고, 이 사건 건물도 위와 같이 한시적인 공사기간 동안의 함바식당 등 경영 목적 임대를 위한 조립식 건물로서 건축한 것으로 보인다. 그리고 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 건물에 관하여 승인기간을 2018. 11. 15.까지로 한 임시사용승인만을 받았을 뿐이고, 이후 이 사건 건물의 준공검사 및 사용승인을 받지 아니하였으므로, 원고가 장기간의 존속을 전제로 이 사건 건물을 건축한 것으로 볼 수 없다.

② 원고는 실제로 이 사건 건물, 향후 신축예정인 건물 중 N동 495㎡ 및 컨테이너 4동을 P에게 함바식당 운영 목적으로 처음 16개월간은 월 차임 3,500만 원으로, 나머지 8개월간은 월 차임 1,000만 원 총 금액 640,000,000원의 고액의 차임을 정하여 임대하였는데, 위 P과의 임대차계약의 목적물에 포함되어 있지 아니한 향후 신축예정인 건물 중 O동 396㎡와 컨테이너 중 13개동[1.라.(5), (7)항에서 본 바와 같이 최초 가설시설물 설치허가 5동 + 이후 가설시설물 설치허가 12동 - P에게 임대한 컨테이너 4동]을 임대하여 추가적인 이익을 얻을 수 있었을 것이라는 점을 고려하면, 원고는 이 사건 각 토지의 임차, 이 사건 건물 및 향후 신축 예정이었던 2동의 건물 및 16동의 컨테이너를 설치하고 이를 임대하여 얻을 있는 임료 상당액은 위 640,000,000원을 상회할 것으로 보인다.

③ 원고가 이 사건 건물을 건축하는 것에 소요된 비용은 7,000만 원에 불과하고, 원고의 지상물매수청구권 행사 당시인 2018. 9. 10.과 근접한 2018. 8. 28. 당시 이 사건 건물의 시가는 116,228,000원에 불과하며, 원고가 주장하는 이 사건 각 토지의 부지조성, 지하수 개발, 보강토 축조 등 개발행위에 투입한 유익비 합계 389,976,249원 및 그 외에 컨테이너 설치 및 향후 신축 예정이었던 건물 2동의 비용이 추가로 발생할 것을 고려하더라도 원고가 예정대로 건물 및 컨테이너 등을 설치하여 임대수입을 얻었더라면 위 지출비용보다 많은 수입을 얻었을 것으로 보인다. 이러한 사정을 고려하면, 기존 및 변경 임대차계약에서 정한 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 330만 원이 고액이라고 보기 어려우므로, 위 임대차계약에서 이 사건 건물 등을 철거하기로 예정하였다 하더라도 이를 두고 원고에게 불리하다고 볼 수 없다.

④ 이와 같이 원고가 함바식당 등 목적 임대를 통하여 투입한 비용보다 많은 이익을 얻을 수 있을 것으로 판단하고 이 사건 각 토지를 임차하고, 부지조성공사 등을 거쳐 이 사건 건물을 건축한 것으로 보이고, 원고가 실제로 이 사건 건물 건축, 이 사건 각 토지의 부지조성공사 등 개발행위에 투입한 비용을 전부 고려하더라도 이 사건 건물 등 이 사건 각 토지 지상에 설치하는 조립식 건물을 철거하는 것이 비용 대비 얻을 수 있는 이익에 비추어 원고에게 불리하다고 보기 어려우며, 기간 만료시 조립식 건물이 철거될 것을 전제로 정한 임대차보증금과 차임이 고액이라고 보기도 어렵다. 또한 이 사건 건물은 공사현장 인근에서의 한시적으로 함바식당 및 임시숙소 운영 등을 위한 목적에만 맞추어

건축된 것으로 보이므로, 이를 임대인인 원고에게 귀속시켜 계속 사용하게 하는 것이 사회·경제적으로 이익이 될 것으로 보이지도 아니한다. 따라서 이 사건 건물을 포함하여 이 사건 각 토지 지상에 설치한 조립식 건물에 관한 지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정이 실질적으로 원고에게 불리하다고 볼 수 없다.

⑤ 이에 대하여 원고는, 피고가 기존 및 변경임대차계약 특약사항 제1항에 따라 이 사건 건물 등 이 사건 각 토지 지상에 건축할 건물에서 사용할 전기를 인입하기 위한 지주동의를 할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않아 원고가 제대로 된 임대수입을 얻지 못하여 상당한 손해가 발생하였으므로, 이 사건 건물 등에 관한 지상물매수청구권을 포기하는 약정은 원고에게 불리한 것으로서 효력이 없다는 취지로도 주장하나, 아래 6.항에서 보는 바와 같이 기존 및 변경 임대차계약 특약사항 제1항 소정 “인허가업무 동의 및 관련서류 제출 및 날인동의”에 전기인입공사를 위한 지주동의를 포함된다고 볼 수 없으므로, 피고에게 전기인입을 위한 지주동의를 할 의무가 있음을 전제로, 지상물매수청구권 포기 약정이 원고에게 불리한지를 판단해야 한다는 취지의 원고 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

원고와 피고 사이의 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권 포기 약정에 따라 원고는 피고에 대하여 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 지상물매수청구에 관한 주장은 이유 없다.

4. 유익비상환청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

(1) 원고는, 기존 및 변경 임대차계약관계에 기하여 이 사건 각 토지를 대지로 조성하기 위하여 아래 표 기재와 같이 합계 389,976,249원의 유익비를 지출하였고, 그로 인하여 이 사건 각 토지의 가치가 증가하였으며, 변경 임대차계약이 2018. 6. 30. 기간 만료로 종료하였고, 위 유익비 지출로 인하여 964,504,000원의 이 사건 각 토지의 가치증가가 현존하므로, 피고는 원고에게 유익비 964,504,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

순번	개발내용	금액(원)	비고
1	부지조성비용	10,420,000	F 토지
2	보강토 축조	29,600,000	J 토지
3	지하수 개발	10,000,000	
4	바닥콘크리트타설	14,250,000	
5	바닥콘크리트타설자재비	29,060,000	
6	부지조성비용	55,160,000	
7	부지조성비용	4,980,000	G 토지
8	허가비용 등	105,343,420	
9	설계비용	70,000,000	
10	진입로 및 우배수공 공사비	15,500,000	
11	전기인입 공사비	5,110,442	
12	성토 관련 공사비	5,100,000	
합계(부가가치세 제외)		354,523,862	
부가가치세 포함된 합계 금액		389,976,249	

(2) 이에 대하여 피고는 변경 임대차계약에서 임차인인 원고가 변경 임대차계약이 종료하면 이 사건 각 토지를 원상으로 회복하여 임대인인 피고에게 반환하도록 정하는 등 유익비상환청구권을 포기하기로 하는 약정을 하였다고 주장한다.

나. 판단

- (1) 임대차계약 체결시 임차인이 임대인의 승인하에 임차목적물인 건물부분을 개축 또는 변조할 수 있으나 임차목적물을 임대인에게 명도할 때에는 임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구를하기로 약정하였다면, 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하다(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 등 참조).
- (2) 기존 임대차계약 제5조 제1항은 “임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 임대인에게 반환한다”라고만 정하여 임대차계약 종료시 원상복구에 관한 내용을 정하고 있지 아니하였으나, 변경 임대차계약 제5조에서 ‘임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여

임대인에게 반환한다'라고 정하여 원상복구에 관한 사항이 포함되었음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 사실관계에 더하여 갑 제4, 20, 22, 55호증의 각 기재 및 감정인 V에 대한 감정촉탁결과, 감정인 V에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 각 토지의 평탄화 작업 등 개발행위를 위하여 아래 표 기재와 같이 합계 389,976,249원을 지출한 사실이 인정된다.

순번	개발내용	금액(원)	비고
1	부지조성비용	10,420,000	F 토지
2	보강토 축조	29,600,000	J 토지
3	지하수 개발	10,000,000	
4	바닥콘크리트타설	14,250,000	
5	바닥콘크리트타설자재비	29,060,000	
6	부지조성비용	55,160,000	
7	부지조성비용	4,980,000	G 토지

8	허가비용 등	105,343,420	
9	설계비용	70,000,000	
10	진입로 및 우배수공 공사비	15,500,000	
11	전기인입 공사비	5,110,442	
12	성토 관련 공사비	5,100,000	
합계(부가가치세 제외)		354,523,862	
부가가치세 포함된 합계 금액		389,976,249	

(3) 그러나 앞서 3. 라. (2)항에서 본 바와 같이 기존 및 변경 임대차계약의 특약사항 및 변경 임대차계약 제5조에 의하여, 임대차계약 기간 만료시 원고가 자신의 비용으로 조립식 건물인 이 사건 건물을 해체 철거하고 기존 임대차계약 체결 당시의 원상으로 복구하여 이를 피고에게 반환하기로 하는 약정이 있었다고 보아야 하고, 이는 앞서 본 법리에서 말하는 '임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약'에 해당한다고 보아야 한다.

(4) 그렇다면 유익비상환청구권을 포기 약정에 따라 원고는 피고에게 유익비상환청구권을 행사할 수

없다고 할 것이므로, 원고가 지출한 비용에 따른 이 사건 각 토지의 객관적 가치증가 및 그 현존 여부와 유익비상환의 범위에 관하여 나아가 판단할 필요 없이 원고의 유익비상환청구에 관한 주장은 이유 없다.

5. 채무불이행에 기한 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 기존 및 변경 임대차계약의 각 특약사항 제1항에 따라 이 사건 각 토지 지상에 건물을 축조하여 이를 식당 등으로 운영하기 위하여 필요한 전기를 인입하는 것에 관하여 지주 동의를 할 의무가 있다. 그럼에도 피고는 2016. 8.경부터 계속하여 원고의 전기 인입을 위한 지주 동의 요구를 거부하였고, 그로 인하여 원고가 이 사건 건물 등을 위하여 필요한 전기 인입을 충분히 하지 못함으로써 2016. 9.경부터 모든 건축행위가 중단되었고, 이 사건 건물 및 이 사건 J 토지 지상 컨테이너 등을 임차한 P 등 임차인들이 영업을 제대로 하지 못하게 되어 원고가 위 임차인들에게 손해배상 의무를 부담하게 되는 손해를 입었는데, 그 손해액은 합계 1,039,847,700원[이 사건 각 토지 지상에 더 이상 건물을 신축하지 못하여 입은 손해액 351,500,000원, 건물 임대료로 얻을 수 있었을 이익 중 원고가 얻지 못한 이익 상당액 485,347,700원(얻을 수 있었던 임대료 이익 616,000,000원 - 실제 얻은 임대료 이익 130,652,300원)이므로, 원고는 피고에 대하여 기존 및 변경 임대차계약상 채무불이행에 기한 손해배상금으로 1,039,847,700원의 지급을 구한다.

나. 판단

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 기존 및 변경 임대차계약 특약사항은 임대인인 피고가, 임차인인 원고가 영위할 식당, 소매점 및 숙소 등 사업에 대한 토지의 형질 변경과 건물축조 및 오수정화조 설치 등에 대한 관할청의 인·허가 업무 동의 및 관련 서류 제출 및 날인에 동의할 의무와 원고가 영위할 사업에 대한 건물 축조 및 컨테이너를 포함한 조립식 건물의 설치·사용에 대한 동의를 할 의무를 정하고 있다(기존 및 변경 임대차계약 특약사항 제1항).

그러나 토지의 형질 변경과 건물축조 및 오수정화조 설치 등에 대한 관할청의 인·허가 업무 동의 및

관련 서류 제출 및 날인에 동의할 의무 또는 건물 축조 및 컨테이너를 포함한 조립식 건물의 설치·사용에 대한 동의에 이 사건 각 토지 지상에 건축 또는 설치할 건물 및 컨테이너를 위하여 사용할 전기를 공급하기 위한 전신주를 이 사건 각 토지 지상에 설치하는 것에 동의할 의무가 포함되어 있다고 보기 어렵고, 달리 피고가 원고에 대하여 이 사건 각 토지 지상에 전신주를 설치하는 것에 동의를 할 의무를 부담하기로 약정한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 이와 달리 피고가 이 사건 각 토지 지상 전신주 설치에 관한 지주동의 의무가 있음을 전제로 한 원고의 채무불이행에 기한 손해배상청구에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6. 임대차보증금반환청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

E이 피고와 사이에 기존 임대차계약을 체결하고 임대차보증금 3,000만 원을 지급한 사실, 원고가 피고와 사이에 기존 임대차계약의 임차인을 원고로 변경하기로 하고 변경 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 변경 임대차계약이 2018. 6. 30. 기간 만료로 종료하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 3,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 공제항변에 관한 판단

(1) 피고의 주장 요지

기존 임대차계약에서 정한 차임은 월 330만 원인데, E은 2016. 2.부터 2016. 6.까지 이 사건 각 토지 외에도 이 사건 K토지를 차임 월 170만 원으로 정하여 구두 임차하였고, 원고는 피고와 변경 임대차계약을 체결하면서 기존 차임 월 330만 원에 부가가치세를 가산하여 지급하기로 약정하였다. 이에 따라 E 또는 원고가 지급하였어야 할 차임은 아래 표 “발생임대료”란 기재와 같고, E 또는 원고가 실제 지급한 차임은 아래 표 “입금액”란 기재와 같은바, 원고는 변경 임대차계약 종료시까지 아래 표 “미수잔액”란 기재와 같이 합계 19,390,000원의 차임을 연체하였고, 변경 임대차계약 종료 이후에도 현재까지 이 사건 각 토지를 점유·사용하여 위 임료 상당의 이득을 얻고, 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 위 연체차임 및 2018. 7. 1.부터 월 363만 원의

차임 상당 부당이득금을 피고에게 지급할 의무가 있고, 위와 같은 연체차임 및 차임 상당 부당이득금은 임대차보증금에서 공제되어야 하는바, 현재까지 발생한 연체차임 및 차임 상당 부당이득금이 임대차보증금을 초과하므로 임대차보증금은 전액 공제되어 소멸하였다.

(단위 : 원)

순번	임대료발생		입금액		미수잔액
	발생연월	발생임대료	입금일시	입금액	
1	2015. 12.	3,300,000	2015. 12. 24.	3,300,000	-
2	2016. 01.	3,300,000	2016. 01. 25.	3,300,000	-
3	2016. 02.	5,000,000	2016. 02. 24.	3,300,000	1,700,000
			2016. 03. 02.	1,700,000	-
4	2016. 03.	5,000,000	2016. 03. 25.	5,000,000	-
5	2016. 04.	5,000,000	2016. 04. 25.	5,000,000	-
6	2016. 05.	5,000,000	2016. 05. 26.	5,000,000	-
7	2016. 06.	5,000,000	2016. 06. 28.	5,000,000	-
8	2016. 07.	3,630,000	2016. 07. 27.	5,000,000	-
9	2016. 08.	3,630,000			2,260,000
10	2016. 09.	3,630,000	2016. 09. 09.	5,000,000	890,000
11	2016. 10.	3,630,000	2016. 10. 25.	3,300,000	1,220,000
12	2016. 11.	3,630,000	2016. 10. 27.	3,300,000	1,550,000
13	2016. 12.	3,630,000	2016. 12. 22.	3,300,000	1,880,000
14	2017. 01.	3,630,000	2017. 01. 13.	3,300,000	2,210,000
15	2017. 02.	3,630,000	2017. 02. 22.	3,300,000	2,540,000
16	2017. 03.	3,630,000			6,170,000
17	2017. 04.	3,630,000			9,800,000
18	2017. 05.	3,630,000			13,430,000
19	2017. 06.	3,630,000			17,060,000
20	2017. 07.	3,630,000			20,690,000
21	2017. 08.	3,630,000	2017. 08. 10.	3,300,000	21,020,000
22	2017. 09.	3,630,000	2017. 09. 01.	6,600,000	18,050,000

23	2017. 10.	3,630,000	2017. 09. 30.	3,630,000	18,050,000
24	2017. 11.	3,630,000			21,680,000
25	2017. 12.	3,630,000			25,310,000
26	2018. 01.	3,630,000	2018. 01. 31.	16,810,000	12,130,000
27	2018. 02.	3,630,000			15,760,000
28	2018. 03.	3,630,000			19,390,000
29	2018. 04.	3,630,000			23,020,000
30	2018. 05.	3,630,000			26,650,000
31	2018. 06.	3,630,000	2018. 06. 04.	10,890,000	19,390,000
합계		118,720,000		99,330,000	19,390,000

(2) 판단

(가) 먼저 E 또는 원고가 지급하여야 할 차임의 범위에 관하여, 피고 주장과 같은 이 사건 K 토지에 관한 차임 월 170만 원으로 정한 구두임대차계약의 성립 여부 및 변경 임대차계약상 기존 차임 월 330만 원에 부가가치세를 더한 월 363만 원의 차임을 지급하기로 합의하였는지에 관하여 보건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고 주장과 같은 이 사건 K 토지에 관한 구두 임대차계약을 체결한 사실 및 변경 임대차계약상 차임을 기존 차임 월 330만 원에 부가가치세를 더한 월 363만 원으로 약정한 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 피고의 주장은 이유 없고, E이 기존 임대차계약에 따라, 원고가 변경 임대차계약에 따라 각 지급하여야 할 차임은 월 330만 원이다.

(나) 다음으로 원고의 연체차임 존부에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 기존 및 변경 임대차계약상 차임은 월 330만 원이고, 한편 피고는 E 또는 원고로부터 2015. 12. 24.부터 2018. 6. 4.까지 합계 99,330,000원의 차임을 지급받은 사실을 자인하고 있는바, 원고가 피고에게 지급하지 아니한 차임은 아래 표 “미수잔액”란 기재와 같이 2,970,000원이므로, 위 연체차임 2,970,000원은 피고가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

(단위 : 원)

순번	임대료발생		입금액		미수잔액
	발생연월	발생임대료	입금일시	입금액	
1	2015. 12.	3,300,000	2015. 12. 24.	3,300,000	-
2	2016. 01.	3,300,000	2016. 01. 25.	3,300,000	-
3	2016. 02.	3,300,000	2016. 02. 24.	3,300,000	-
			2016. 03. 02.	1,700,000	-
4	2016. 03.	3,300,000	2016. 03. 25.	5,000,000	-
5	2016. 04.	3,300,000	2016. 04. 25.	5,000,000	-
6	2016. 05.	3,300,000	2016. 05. 26.	5,000,000	-
7	2016. 06.	3,300,000	2016. 06. 28.	5,000,000	-
8	2016. 07.	3,300,000	2016. 07. 27.	5,000,000	-
9	2016. 08.	3,300,000			-
10	2016. 09.	3,300,000	2016. 09. 09.	5,000,000	-
11	2016. 10.	3,300,000	2016. 10. 25.	3,300,000	-
12	2016. 11.	3,300,000	2016. 10. 27.	3,300,000	-
13	2016. 12.	3,300,000	2016. 12. 22.	3,300,000	-
14	2017. 01.	3,300,000	2017. 01. 13.	3,300,000	-
15	2017. 02.	3,300,000	2017. 02. 22.	3,300,000	-
16	2017. 03.	3,300,000			-
17	2017. 04.	3,300,000			-
18	2017. 05.	3,300,000			1,300,000
19	2017. 06.	3,300,000			4,600,000
20	2017. 07.	3,300,000			7,900,000
21	2017. 08.	3,300,000	2017. 08. 10.	3,300,000	7,900,000
22	2017. 09.	3,300,000	2017. 09. 01.	6,600,000	4,600,000
23	2017. 10.	3,300,000	2017. 09. 30.	3,630,000	4,270,000
24	2017. 11.	3,300,000			7,570,000
25	2017. 12.	3,300,000			10,870,000
26	2018. 01.	3,300,000	2018. 01. 31.	16,810,000	-
27	2018. 02.	3,300,000			660,000
28	2018. 03.	3,300,000			3,960,000
29	2018. 04.	3,300,000			7,260,000

30	2018. 05.	3,300,000			10,560,000
31	2018. 06.	3,300,000	2018. 06. 04.	10,890,000	2,970,000
합계		102,300,000		99,330,000	2,970,000

(㉔) 다음으로 차임 상당 부당이득금에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 각 토지를 소유하고 있다가, 2016. 12. 16. 이 사건 G 토지를 피고의 딸 H에게 증여하고, 수원지방법원 용인등기소 2017. 1. 5. 접수 제2152호로 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 변경 임대차계약이 2018. 6. 30. 기간 만료로 종료하였으며, 원고가 이 사건 각 토지를 현재까지도 사용하고 있음은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 2018. 7. 1.부터 법률상 원인 없이 이 사건 F, J 토지를 점유·사용하여 임료 상당의 사용이익을 얻고, 이 사건 F, J 토지의 소유자인 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 이 사건 F, J 토지를 피고에게 인도할 때까지의 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 임료 상당액은 변경 임대차계약에서 정한 차임 월 330만 원과 같은 금액이고, 인접토지인 이 사건 각 토지의 토지별 임료 상당액은 이 사건 각 토지 전체의 차임 중 해당 토지의 면적비율에 따른 금액 상당액으로 추인되므로, 원고는 이 사건 F, J 토지의 소유자인 피고에 대하여 2018. 7. 1.부터 이 사건 F, J 토지를 인도할 때까지 이 사건 F, J 토지의 임료 상당액인 월 2,816,948원[이 사건 F 토지 임료 월 1,010,593원(이 사건 각 토지 전체 임료 월 3,300,000원 × 이 사건 F 토지 면적 1,590㎡ / 이 사건 각 토지 면적 합계 5,192㎡) + 이 사건 J 토지 임료 월 1,806,355원(이 사건 각 토지 전체 임료 월 3,300,000원 × 이 사건 J 토지 면적 2,842㎡ / 이 사건 각 토지 면적 합계 5,192㎡), 원 미만 버림]의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 위 부당이득금은 피고가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제된다(한편 피고는 이 사건 G 토지에 대한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다고도 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 K 토지의 소유자는 H이므로, 원고가 H에게 차임 상당 부당이득금을 반환할 의무가 있음은 별론, 원고에게 이 사건 K 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득반환의무를 부담하지는 않으므로, 이 부분 피고의 주장은 이유 없다).

(㉕) 결국 연체차임 2,970,000원과 2018. 7. 1.부터 2019. 4. 30.까지 10개월간 발생한 차임 상당 부당이득금 28,169,480원 합계 금액이 31,139,480원으로 임대차보증금 30,000,000원을 초과하므로, 피고의 원고에 대한 임대차보증금 반환의무는 위 연체차임 및 차임 상당 부당이득금을 공제로 전부 소멸하였다.

다. 소결론

피고의 원고에 대한 임대차보증금 반환의무는 연체차임 및 차임 상당 부당이득금의 공제로 모두 소멸하였으므로, 원고의 임대차보증금반환청구도 이유 없다.

7. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 민성철, 판사 이미경, 판사 홍사빈

별지

부동산의 표시

1. 용인시 처인구 F 답 1,590㎡
2. 용인시 처인구 J 답 2,842㎡
3. 용인시 처인구 G 답 760㎡
4. 용인시 처인구 J 지상 일반철골구조 주건축물N동 제2종근린생활시설(일반음식점, 소매점) 196㎡. 끝.

