

의정부지방법원 2021. 5. 4 선고 2020가단110045 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지함

담당변호사 김유현, 서응원, 이지훈

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 조경원

변 론 종 결 2021. 3. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 4.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게,

가. 별지1 목록 기재 토지 지상 별지2 목록 기재 건물에 관하여 2020. 7. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지를 인도하고,

나. 6,172,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 15.부터 2021. 2. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하고,

다. 2021. 1. 16.부터 위 가항 기재 소유권이전등기 및 토지인도 완료일까지 월 1,307,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1의 가항 중 토지인도부분 및 제1의 나, 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이고, 피고들은 기간의 약정 없이 원고로부터 이 사건 토지를 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 소유할 목적으로 임차(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)하였다.

나. 피고들은 원고에게 이 사건 토지에 대한 차임으로 쌀 2말을 지급하여 오다가, 2013년부터는 연 20만 원, 2018년부터는 연 40만 원을 지급하여 왔다.

다. 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 위치하고 있고, 원고는 2016. 7. 15. 피고들에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 내용증명(이하 ‘이 사건 내용증명’이라 한다)을 발송하여 그 무렵¹⁾ 피고들에게 송달되었다.

라. 2020. 7. 15.경 이 사건 건물의 시가는 34,483,000원이고, 2017. 1. 16.부터 2020. 1.

15.까지 이 사건 토지의 차임 상당액은 합계 40,655,000원이며, 2020. 1. 16.이후 차임 상당액은 월 1,307,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원의 D감정평가사무소에 대한 시가 및 차임감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 소유권이전등기청구 및 토지인도청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차계약으로 임대인인 원고가 이 사건 내용증명을 통하여 이 사건 임대차계약을 해지하여 그로부터 6개월이 도과한 2017. 1. 16. 무렵에 해지되었다고 할 것(민법 제635조 제2항 제1호 참조)이다. 한편, 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차계약이고, 임차인인 피고는 지상물인 이 사건 건물의 매수를 청구할 수 있는데(민법 제643조, 제283조 참조), 피고가 이 사건 건물의 매수를 청구하는 의사표시가 기재된 답변서가 2020. 7. 16. 원고에게 송달되었으므로 같은 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 대한 매매계약이 성립되었다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관하여 2020. 7. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 부당이득반환청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 종료일인 2017. 1. 16.부터 피고는 이 사건 토지를 인도하는 날까지 원고에게 차임상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 2020. 1. 15.까지 이 사건 토지의 차임상당액 합계가 40,655,000원이고, 이 사건 건물의 매매대금에 해당하는 시가가 34,483,000원이므로, 피고는 차액 6,172,000원²⁾ (= 40,655,000원 - 34,483,000원) 및 이에 대하여 2020. 1. 15.3) 부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2021. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 기준일 다음날인 2021. 1. 16.부터 이 사건 건물의 소유권이전등기 및 이 사건 토지의 인도완료일까지 이 사건 토지의 차임 상당액인 월 1,307,000원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들 주장에 대한 판단

피고들은, 이 사건 토지의 차임 감정결과는 이 사건 건물이 존재하는 면적을 넘어 이 사건 토지 전체에 대한 것이어서 부당할 뿐만 아니라, 피고들이 실제로 지급해왔던 차임을 훨씬 초과하는 것이어서 그 상당성을 인정하기 어렵다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약이 원고와 피고들 사이에 묵시적 약정에 의하여 유지되어 온 것으로 시세를 고려하여 차임을 정한 것으로 보이지 아니하고, 특별히 원고와 피고들 사이에 이 사건 임대차계약의 차임을 시세보다 저렴하게 했어야만 할 사정 역시 보이지 아니하므로, 이 사건 임대차계약이 종료된 이후의 부당이득은 시세를 반영한 차임상당액으로 하여야 할 것이다.

또한, 이 사건 건물은 별지 감정도과 같이 이 사건 토지의 대부분을 차지하고 있어 사실상 이 사건 토지 전체가 이 사건 건물의 부지로 사용되고 있다고 봄이 상당하므로 이 사건 토지 전체의 차임을 산정한 것 역시 정당하다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강진우

별지1

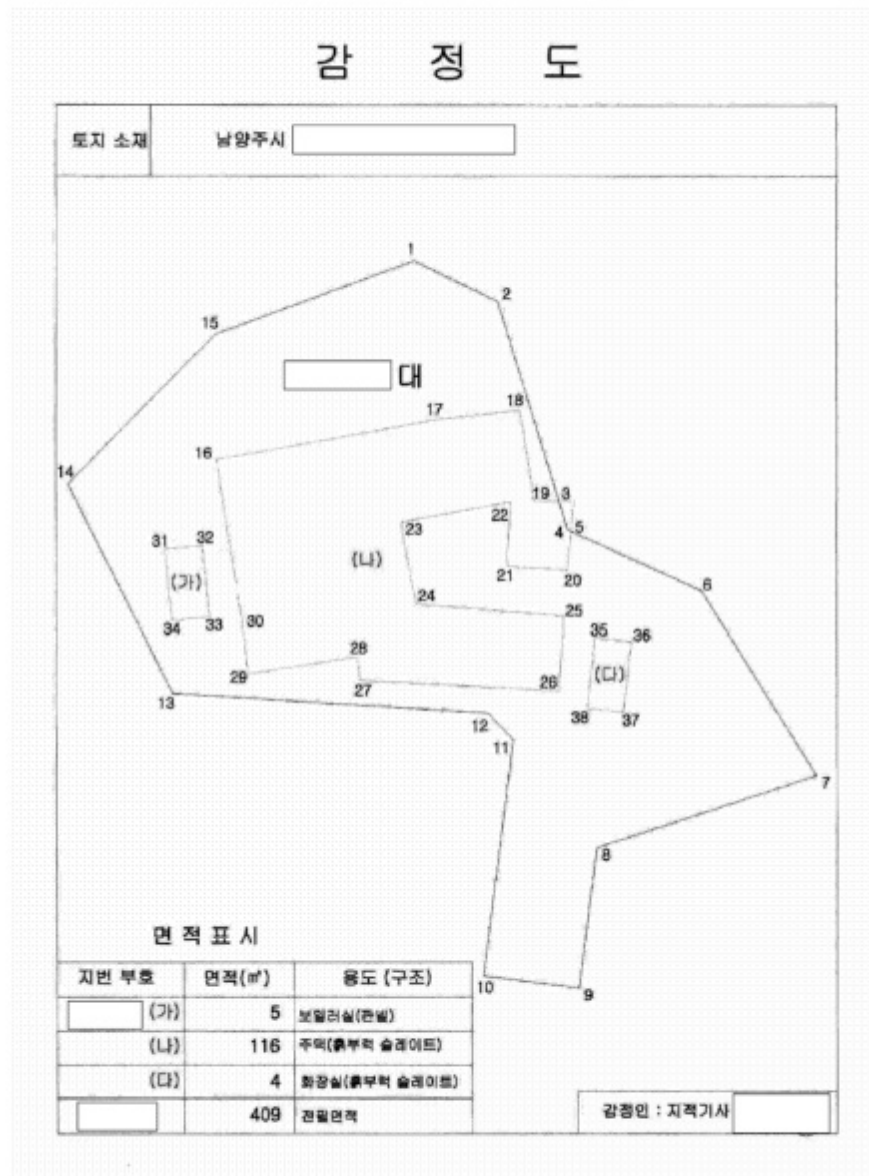
토지목록

남양주시 대 409㎡

별지2

주백목록

- 목조 스테이지상 단층주백 45㎡
- 흙부목 스테이지상 단층주백 42㎡
- 흙부목 스테이지면소 8㎡



1) 원고가 발송일 당일을 기준으로 임대차가 종료되는 날짜를 산정하고, 차임 감정 역시 위 날짜를 기준으로 이루어짐으로써 실제 피고가 이 사건 내용증명을 수령한 날을 기준으로 정확한 날짜를 계산하는 경우와 대비하여 몇 일간의 차이가 있을 수 있을 것으로 보이나, 피고가 이에 대하여는

이익을 하지 아니하였고, 실제 별다른 차이가 없을 것으로 보임에도 다시 비용을 들여 차임 감정을 하도록 하는 것은 무용한 비용을 지출하게 하는 것으로 보이므로, 임대차계약 해지일은 2017. 1. 16.을 기준으로 판단한다.

2) 원고의 매매대금 지급의무는 피고의 소유권이전등기절차 이행의무와 동시이행관계에 있으므로 이에 대해서는 아직 지연손해금이 발생하지 않는다.

3) 피고는 임대차계약 종료일 이후부터는 임료상당의 부당이득을 반환해야 할 입장에 있고, 위 부당이득의 존재에 관하여는 악의의 수익자라 할 것이므로 민법 제748조 제2항에 따라 이자를 붙여 반환하여야 하는데, 그 기산일은 원칙적으로 각 임료가 발생하는 날마다 개별적으로 기산된다고 할 것이므로, 원고가 2020. 1. 15.부터의 법정이자의 지급을 구하는 것은 위 부당이득의 범위 내에 있음이 명백하다.