

수원지방법원 안산지원 2024. 3. 8 선고 2022가단84928(본소), 2023가단85720(반소) 판결

[토지 교환 등 · 건물철거 및 토지인도청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 충주

담당변호사 성기배

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 이종우

변 론 종 결 2024. 2. 23.

판 결 선 고 2024. 3. 8.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 1항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 4, 15, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 L부분 13㎡ 지상 2층 건물(별지 목록 3항 기재 건물의 가동 중 13㎡)을 철거하고, 위 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 15, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ, L부분 21㎡를 인도하라.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 2023. 8. 26.부터 위 선내 ㄱ, L부분의 인도완료일까지 연 764,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.4. 소송비용 중

본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

ú 본소 : 원고(반소피고, 이하 원고)의 피고(반소원고, 이하 피고)에 대한 임대료채무는 2023. 1.

1.부터 주문 기재 토지 중 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가부분 약 16㎡의 인도완료일까지 연 582,400원의 비율로 계산한 돈을 초과하여서는 존재하지 아니함을 확인한다.

ú 반소 : 주문 제1항 및 원고는 피고에게 이 사건 반소장부분 송달일 다음 날부터 위 토지 중 선내부분 21㎡ 인도완료일까지 월 777,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고 소유인 별지 목록 3항 기재 건물(이하 원고건물)의 가동 중 일부는 피고 소유인 별지 목록 1항 기재 토지(이하 피고토지) 중 별지 감정도 표시 4, 15, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 13㎡(이하 원고건물점유부분) 위에 지어져 있다.

나. 원고는 2009. 4. 27. 피고로부터 원고건물점유부분을 연 차임 2,000,000원에 임차하였다.

원고는 2013. 4. 27. 피고로부터 원고건물점유부분을 연 차임 2,000,000원(매년 4. 27. 지급), 기간 1년으로 임차하되, 연장을 원칙으로 하여 임차하면서, 토지가격 상승 및 물가상승 등을 고려하여 연

차임을 인상할 수 있다고 정하였다(이하 이 사건 임대차계약).

다. 원고는 2022년 4월경 피고의 비닐하우스(이하 피고비닐하우스) 중 일부가 원고토지 중 일부(이하 피고비닐하우스점유부분) 위에 설치되어 있었다는 사실을 알게 되었다. 원고는 2022. 5. 23.경 피고에게 피고의 연 차임 1,000,000원 인상 요구를 거절하면서, 피고비닐하우스점유부분에 대한 사용료 지급을 요구하였다. 피고는 2022. 6. 13.경 원고에게 피고비닐하우스점유부분에 대한 사용료와 이 사건 임대차의 연 차임에 대해 2022. 6. 20.에 만나 협의하자면서, 그 협의가 결렬될 경우 원고건물점유부분지상 원고건물의 철거를 요구하고 그 부분 토지의 인도를 구하는 취지의 내용증명(이하 피고내용증명)을 보냈다.

라. 이후 협의결렬되어 원고는 2022. 7. 6. 피고를 상대로 토지교환 등을 요구하는 조정신청(이 법원 2022머6292)을 하였으나, 2022. 9. 5. 조정 불성립되어 이 사건 소송절차로 이행되었다.

마. 원고는 원고건물점유부분을 포함하여 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 15, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ, ㄴ 부분 21㎡(이하 원고점유부분)를 점유하고 있다. 위 점유부분에 대한 2023. 1. 1.부터 2023. 12. 31.까지의 차임감정액은 764,400원¹⁾이다.

바. 한편, 피고는 2022년 5월경 피고비닐하우스점유부분 위에 설치된 피고비닐하우스를 철거하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 각 호증, 을 각 호증의 각 기재, 이 법원의 측량감정촉탁결과, 이 법원의 차임감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장 요지

원고는 피고와 사이에, 원고건물은 피고토지 중 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가부분 약 16㎡(이하 원고주장점유부분)를 점유하고 있고, 이에 대하여 연 차임 2,000,000원으로 임대차계약을 체결하였다. 그런데 피고토지 중 16㎡에 대한 2023년 차임감정액은 582,400원에 불과할 뿐만 아니라, 피고는 2003. 1.경부터 2022. 5.경까지 원고 소유인 피고비닐하우스점유부분을 점유하였다. 이러한 점을 참작하면 위 임대차계약상 2023. 1. 1.부터의 연 차임은 582,400원으로 감액되어야 한다. 따라서 원고의 피고에 대한 차임채무는 2023.

1. 1.부터 원고주장점유부분의 인도완료일까지 연 582,400원의 비율로 계산한 돈을 초과하여서는 존재하지 아니한다는 확인을 구한다.

나. 판단

원고 주장사실 및 원고 제출 증거만으로는 이 사건 임대차계약 체결 이후에 공과금부담의 증감이나 기타 경제사정의 변동이 발생하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 되었다고 보기 어려우므로, 차임감액이 되었음을 전제로 한 위 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 원고의 건물철거 및 토지인도의무

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 민법 제639조 제1항에 따라 계약기간이 2014. 1. 1. 만료된 이후부터 묵시적 갱신으로 종전 임대차와 동일한 조건으로 기간의 정함이 없는 임대차계약이 되었고(대법원 1966. 10. 25. 선고 66다1467 판결, 대법원 2004. 6. 25. 선고 2003다14720 판결 등 참조), 피고는 2022. 6. 13.경 원고에게 피고내용증명을 통하여 이 사건 임대차계약 해지의 통고를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 민법 제635조에 따라 그로부터 6개월이 경과한 2022. 12. 14.경 종료하였다. 따라서 원고는 소유자이자 임대인 피고에게 피고토지 중

원고건물점유부분지상 원고건물을 철거하고, 피고토지 중 원고점유부분을 인도할 의무가 있다.

(2) 원고는, 원고건물점유부분 지상 원고건물부분은 화장실, 계단 등 건물의 필수시설로서 구조상 철거가 사실상 불가능하거나 최소한 수천만 원에서 수억 원 상당의 비용을 들여야 하는 반면, 피고가 원고로부터 원고건물점유부분을 인도받는다 하더라도 연 차임상당인 582,400원 이상의 소득을 얻을 수도 없는바, 피고의 철거 및 인도청구는 오직 원고에게 고통을 주고 손해를 입히려는데 있을 뿐 피고에게 아무런 이익이 없을 뿐만 아니라, 객관적으로 임대차 관련 법률 규정에도 반하는 것으로서 신의칙 및 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다고 주장한다. 살피건대, 원고 제출 증거만으로는 신의칙 내지 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다(한편, ‘객관적으로 임대차 관련 법률 규정에도 반한다’고 주장하나, 임대차 관련 법률 규정에

반한다고 볼 아무런 근거가 없다).

나. 원고의 차임 상당 부당이득 반환의무

원고가 이 사건 임대차계약이 종료된 후에도 현재까지 원고점유부분을 피고에게 반환하지 않고 계속 점유·사용한 이상 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 그 점유기간 동안 원고점유부분의 사용·수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결 등 참조).

차임 상당 부당이득의 액수에 관하여 본다. 임대차가 종료된 이후부터의 임대차 목적물에 대한 부당이득금의 액수는 특별한 사정이 없는 한 차임 상당액이라 할 것이나 약정차임이 실제 차임과 현격한 차이가 있는 경우 반환할 부당이득금의 액수는 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 차임 상당액이다(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 참조).

이 사건 임대차계약상 약정차임과 이 법원의 차임감정축탁결과와의 차이가 현격한 점(약 2배 이상) 등의 사정에 비추어 이 사건 임대차계약이 종료된 이후부터의 차임 상당 부당이득액은 차임감정축탁결과에 따라 산정하는 것이 타당하다.

그런데 원고점유부분의 2023. 1. 1.부터 2023. 12. 31.까지의 차임은 764,400원인 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 그 이후에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

따라서 원고는 피고에게 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장부분 송달 다음 날임이 기록상 명백한 2023. 8. 26.부터 원고점유부분의 인도완료일까지 연 764,400원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고는, 원고가 원고건물의 임대를 통하여 적어도 월 차임 6,000,000원 이상의 수익을 얻고 있으므로, 원고는 법률상 원인 없이 피고 소유인 원고건물점유부분을 사용·수익함으로써 월 777,600원(= 6,000,000원 × 원고건물점유부분의 연면적 비율 12.96%) 상당의 이익을 얻었으므로, 이 사건 반소장부분 송달 다음날인 2023. 8. 26.부터 원고점유부분 인도완료일까지 월 777,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다고 주장한다(명시적 일부청구2)). 살피건대, 원고가 피고 주장과 같은 수익을 얻고 있음을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 설령 그렇다고

하더라도 그 수익은 원고 소유인 원고건물에 대한 사용가치 등 피고와 무관한 제반 사정을 반영한 것이므로 특별한 사정이 없는 한 피고가 차임 상당액을 넘어서 그 주장금액과 같은 손해를 입는다고 볼 아무런 근거가 없다. 따라서 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 최보원

별지

$$1) = 582,400\text{원} \times 21\text{m}^2 \div 16\text{m}^2$$

2) 피고는 원고가 얻는 월 차임이 6,000,000원이 넘을 경우 피고가 받아야 할 돈 역시 증가한다며, 우선 6,000,000원을 기준으로하여 명시적으로 일부청구한다고 주장하였다.