

인천지방법원 2023. 4. 19 선고 2021나72942 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

인천지방법원 2023. 4. 19 선고 2021나72942 판결

인천지방법원 2021. 8. 18 선고 2021가단1420 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 이현철

피고, 항소인농업회사법인 주식회사 B

소송대리인 변호사 정해원

변론 종결2023. 3. 22.

판결 선고2023. 4. 19.

제1심판결인천지방법원 2021. 8. 18. 선고 2021가단1420 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결의 주문 제1항은 이 법원에서의 청구 감축에 따라 다음과 같이 변경되었다.
피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 1항 기재 토지를 인도하며,

나. 42,400,000원과 2021. 6. 20.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제3항과 같다(원고는 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 본안전 항변에 관한 판단

가. 항변 요지

원고는, 이 사건 소장 부분과 제1심 판결정본 등이 피고에게 공시송달에 의하여 송달되었다고 하더라도 원고가 피고에게 2021. 5. 19. 소제기 사실을, 2021. 9. 10. 판결결과를 각 고지한 바 있으므로 이 사건 추완항소는 부적법하다고 항변한다.

나. 법리

소장 부분과 판결 정본 등이 공시송달의 방법에 의하여 송달되었다면 특별한 사정이 없는 한 피고는 과실 없이 그 판결의 송달을 알지 못한 것이고, 이러한 경우 피고는 책임을 질 수 없는 사유로 인하여 불변기간을 준수할 수 없었던 때에 해당하여 그 사유가 없어진 후 2주일 내에 추완항소를 할 수 있다. 여기에서 '사유가 없어진 후'라고 함은 당사자나 소송대리인이 단순히 판결이 있었던 사실을 안 때가

아니고 나아가 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 안 때를 가리키는 것이다. 그리고 다른 특별한 사정이 없는 한 통상의 경우에는 당사자나 소송대리인이 그 사건기록의 열람을 하거나 또는 새로이 판결 정본을 영수한 때에 비로소 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 되었다고 보아야 한다. 다만 피고가 당해 판결이 있었던 사실을 알았고 사회통념상 그 경위에 대하여 당연히 알아볼 만한 특별한 사정이 있었다고 인정되는 경우에는, 그 경위에 대하여 알아보는 데 통상 소요되는 시간이 경과한 때에 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 된 것으로 추인하여 그 책임질 수 없는 사유가 소멸하였다고 봄이 상당하다(대법원 2021. 3. 25. 선고 2020다46601 판결 등 참조).

다. 피고의 추완항소 적법 여부

제1심 법원은 피고에 대한 소장 부분 등을 공시송달의 방법으로 송달하여 변론을 진행한 후 2021. 8. 18. 원고 승소판결을 선고하였고, 그 판결 정본 역시 같은 날 공시송달의 방법으로 피고에게 송달한 사실, 피고는 2021. 9. 29. 제1심 판결 정본을 발급받았고 같은 날 이 사건 추완항소장을 제출한 사실은 이 법원에 현저하다.

그러나 갑8, 9호증만으로는 2021. 5. 19. 또는 2021. 9. 10. 피고가 이 사건 판결이 있음과 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달되었음을 알았다거나 또는 사회통념상 그 경위를 알아볼 만한 특별한 사정이 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 추완항소는 피고가 이 사건 제1심 판결정본을 영수한 날로부터 2주일 내에 제기되어 적법하다.

라. 결론

원고의 본안전 항변은 받아들이지 않는다.

2. 기초사실

가. 원고는 2009. 2. 5. 피고에게 인천 강화군 C 공장용지 1,365㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 보증금 없이 연임료 2,000,000원, 임대차기간 2009. 2. 20.부터 60개월로 정하여 임대하였는데, 이때 특약사항으로 60개월 후에는 임료를 월 700,000원으로 증액하고 피고가 공장을 준공함과 동시에 원고에게 보증금 10,000,000원을 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라고

한다).

나. 피고는 2010. 5. 20. 이 사건 토지에 일반철골구조 기타지붕 2층 제2종 근린생활시설 건물을 신축하여 보존등기를 마쳤다.

다. 피고가 공장건물을 준공하였음에도 원고에게 보증금과 차임을 지급하지 아니하자 원고는

인천지방법원 강화군법원 2012가소698호로 '피고는 원고에게 12,942,622원(=보증금 10,000,000원+미지급 임료 2,000,000원+10,000,000원에 대하여 2012. 1. 1.부터 소장부분 송달일까지 연 5%로 계산한 지연손해금 942,622원)과 그 중 12,000,000원에 대하여 2012. 3. 10.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 소송을 제기하여 2012. 5. 2. 승소판결을 받았고, 위 판결이 그 무렵 확정되었다(이하 '이하 이 사건 선행판결'이라고 한다).

라. 피고가 원고에게 지급하여야 할 돈 중 변제 내역은 다음과 같다.

① 2010. 3. 4.부터 2017. 9. 28.까지 차임 합계 17,200,000원) ② 이 사건 선행판결에 기초하여 압류 및 추심명령을 받아 추심한 금액

2019. 3. 27. 17,150,000원, 2019. 7. 3. 873,950원

마. 원고가 피고의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 공시송달되어 2021. 6. 19. 그 효력이 발생하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 각 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 ① 보증금 10,000,000원, ② 2009. 2. 20.부터 2014. 2. 19.까지 차임 연 200만 원씩 합계 10,000,000원, ③ 2014. 2. 20.부터 계약 해지일인 2021. 6. 19.까지 월 700,000원씩 합계 61,600,000원을 지급하여야 하는데 이를 연체하였고, 피고가 지급한 17,200,000원은 차임에, 원고가 추심한 17,150,000원 중 10,000,000원은 보증금에, 나머지 2,000,000원은 차임에, 6,023,950원은 선행판결에서 지급을 명한 지연손해금에 각 충당되었음을 알 수 있다.

나. 또한 이 사건 소장부분의 송달로서 이 사건 임대차계약이 적법하게 종료되었으므로, 피고는

원고에게 ① 원상회복으로서 이 사건 토지상 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, ② 차임 합계 71,600,000원(=10,000,000원+61,600,000원)에서 변제된 차임 합계 19,200,000원(=17,200,000원+2,000,000원)과 보증금 10,000,000원을 공제한 나머지 42,400,000원을 지급하고, ③ 2021. 6. 20.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 매월 700,000원의 비율로 계산한 차임상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

다. 원고의 이 사건 청구는 타당하다.

4. 피고의 항변에 대한 판단

가. 불공정한 법률행위 또는 강박에 의한 의사표시라는 항변

피고는, 원래 원고가 피고에게 이 사건 토지를 보증금 10,000,000원, 연차임 2,000,000원으로 정하여 250개월간 임대하였음에도 피고가 2009년 11월경 지하수 관정시설을 하기 위하여 원고에게 토지사용승낙서를 작성하여 달라고 요청하자 위 임대차계약의 내용을 수정해 주지 아니하면 토지사용승낙서를 작성하여 주지 않겠다고 하여 피고로서는 어쩔 수 없이 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 임대차계약은 불공정한 법률행위로서 무효이거나 강박에 의한 의사표시로서 효력이 없고, 피고가 지급한 돈은 원래 임대차계약상 차임인 연 200만 원을 초과하므로 차임연체가 발생한 바 없다고 다투나, 을2-1, 2-2, 3호증의 각 기재만으로는 불공정한 법률행위 또는 강박에 의한 의사표시임을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

나. 토지 매도 청구권을 행사한다는 항변

피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항에 근거하여 자신이 원고로부터 이 사건 토지를 매수할 것을 청구하였으므로 이 사건 청구는 타당하지 아니하다고 항변한다.

갑1호증의 기재에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 특약으로 '(임대차계약기간인) 5년 후에는 쌍방의 합의 하에 시세가로 양도, 양수키로 함'이라고 약정한 사실을 인정할 수 있으나, 이러한 특약만으로 곧바로 이 사건 토지에 관한 매매계약이 성립하였다고 볼 수 없고 원고와 피고 사이에 매매에 관하여 합의가 이루어졌음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 타당하지 아니하다.

다. 건물 매수 청구권을 행사한다는 항변

피고는 토지임차인으로서 원고에게 건물매수청구권을 행사한다고 항변하나, 토지임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 토지임차인으로서 토지임대인에 대하여 그 지상건물의 매수를 청구할 수 없으므로(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249,54256 판결 등 참조), 피고의 위 항변은 타당하지 아니하다.

라. 유익비 상환 청구권을 행사한다는 항변

피고는 자신의 비용으로 이 사건 토지의 지목을 '답'에서 '대지'로 변경하여 그 가치를 증가시켰으므로 원고로부터 유익비를 반환받기 전에는 이 사건 청구에 응할 수 없다고 항변하나, 피고는 원고와 이 사건 임대차계약시 "임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상복구기로 한다"고 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로, 피고의 위 항변은 타당하지 아니하다.

5. 결론

원고의 청구는 받아들여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사송현경

판사조정래

판사윤정인

별지

1) 순번

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

합계

지급기일

2010. 03. 04.

2011.04.26.

2012.08.02.

2012.10.11.

2013.04.03.

2013.12.23.

2014.02.18.

2014.03.10.

2014.05.12.

2014.09.07.

2014.10.24.

2015.01.07.

2017.04.17.

2017.09.28.

금액

2,000,000원

2,000,000원

2,000,000원

800,000원

2,500,000원

1,000,000원

800,000원

800,000원

1,600,000원

500,000원

300,000원

800,000원

700,000원

1,400,000원

17,200,000원

증거

갑 제1호증 부동산 임대차계약서

을제4-1호증 예금계좌 9쪽

을제4-1호증 예금계좌 10쪽

을제4-1호증 예금계좌 12쪽

을제4-1호증 예금계좌 13쪽

을제4-1호증 예금계좌 14쪽

을제4-1호증 예금계좌 15쪽

을제4-1호증 예금계좌 16쪽

을제4-1호증 예금계좌 17쪽

을제4-1호증 예금계좌 18쪽

을제4-1호증 예금계좌 19쪽

을제4-2호증 예금계좌 1쪽

을제4-2호증 예금계좌 2쪽

을제4-2호증 예금계좌 3쪽

17,200,000원