

서울서부지방법원 2020. 8. 11 선고 2019나36169(본소), 2019나36176(반소) 판결

[임차권확인 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고), 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 율우

담당변호사 박동희, 박재욱

피고(반소원고), 피항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 김재춘, 이지현

변론 종결 2020. 7. 17.

판결 선고 2020. 8. 11.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 6. 14. 선고 2018가단242478(본소), 2019

가단203708(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주위적으로, 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 제2목록 기재 임대차계약상 임차권이 있음을 확인한다.

예비적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고에게 170,600,000원 및 이에 대하여 2018. 8. 20.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가 하였다).

나. 반소

원고는 피고로부터 680,000,000원에서 2019. 4. 21.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 11,000,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 이 사건 부동산에 관하여 원고에게 별지 제2목록 기재 임대차계약상 임차권이 있음을 확인한다. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 원고가 이 법원에서 추가한 예비적 청구에 관하여 아래와 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인

원고는 이 사건 임대차기간 중인 2015. 12.경부터 2016. 1.경 사이에 당시 임대인인 C와의 합의에 따라 이 사건 부동산의 지하 1층 출입구 신설 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 170,600,000원의 비용을 들여 시행하여서 이 사건 부동산의 객관적 가치를 73,456,000원만큼 증대시켰으므로, C의 임대인 지위를 승계한 피고는 원고에게 유익비 상환으로 위 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 유익비상환청구권 포기 약정

임대차계약에 있어서 비용상환청구권에 관한 민법 제626조는 강행규정이 아니어서 당사자의 약정에 의하여 임차인이 이를 포기할 수 있는바(대법원 2005. 11. 10. 선고 2005다33886(본소), 2005다33893(반소) 판결 등 참조), 이 사건 공사가 이루어진 임대차기간의 임대차계약(2015. 11. 26.자)에서 특약사항으로 '5. 임대차기간 종료로 퇴거할 경우에는 준공 상태의 원상회복을 원칙으로 하며, 후임자의 입주 상태와 임대인의 계획 등을 고려하여 당사자간 협의로 그 원상회복 수준을 결정한다. 9. 임차인은 임대인에게 권리금, 시설금, 유익금 등을 요구할 수 없으며, 사용(임대)면적은 매장 인수(잔금)후 현장 세부확인(실측)후 재확정기로 한다.'라고 명시하였고, 이후 체결된 2016.8. 30.자 임대차계약에도 같은 취지의 원상회복약정(제5조)을 한 사실이 인정되므로 원고는 유익비상환청구권을 미리 포기하였다고 할 것이다.

2) 원고의 주장에 관하여

가) 원고는, C와 2013. 7. 10. 임대차계약을 체결할 당시 특약사항으로 '계약종료시 임차인의 원상회복의무는 미적용함'이라고 약정하였고, 위 원상회복배제약정은 2015. 11. 26.자 임대차계약에도 그대로 승계되었다고 주장한다.

그러나, 앞서 본 바와 같이 2015. 11. 26.자 임대차계약은 기존의 임차물에 1층의 지층 입구 부분(20㎡)을 추가해 체결한 것으로, 계약 체결 당시 이미 이 사건 공사가 예정되어 있었는데(2015. 11. 26.자 임대차계약 특약사항 '13. 기존 지하 입구의 폐쇄 및 신규지하입구의 신설사용' 등 참조)

위와 같이 특약사항으로까지 원상회복약정을 둔 이상 2013. 7. 10. 임대차계약의

원상회복배제약정이 2015. 11. 26.자 임대차계약에 그대로 승계되었다고 보기 어렵다.

나) 원고는, 2015. 11. 26.자 임대차계약의 임대차기간 종료 불과 9개월 전에 이 사건 공사를

하였는바, 단지 9개월을 사용하기 위하여 1억 원이 넘는 거액을 들여공사를 한다는 것은 상식에

반하고, 2015. 11. 26.자 임대차계약의 체결 경위 등에 비추어 2015. 11. 26.자 및 2016. 8. 30.자

각 임대차계약에서 정한 원상회복약정은 이 사건 공사를 진행한 후 새로이 투입한 비용에 한정하여

원고가 상환청구권을 포기한 것으로 해석하거나, 최소한 원고의 총임대차기간이 10년에 이를 것을

암묵적인 성취조건으로하여 원고가 상환청구권을 포기한 것으로 해석하여야 한다고 주장한다.

그러나, 앞서 본 바와 같이 2015. 11. 26.자 임대차계약은 이 사건 공사가 이루어질것을 전제로

체결된 것인데, 이 사건 공사는 주로 원고의 편의를 위하여 이루어지는 것으로 보이고, 특약사항으로

'5. 임대차기간 종료로 퇴거할 경우에는 준공 상태의 원상회복을 원칙으로 하며, .. 9. 임차인은

임대인에게 권리금, 시설금, 유익금 등을 요구할 수 없으며, .. '라고 명시적으로 기재되어 있는

반면에, 원고 주장과 같이 위 원상회복약정을 이 사건 공사 이후 새로이 한 공사에 한정하거나

총임대차기간이 10년에 이를 것을 조건으로 한 것이라고 볼 수 있는 아무런 기재가 없다. 계약은 양

당사자 사이의 합의로 계약서에는 그 합의의 내용을 명확하게 기재하여야 하고 이를 해태한 불이익은

각자가 부담하여야 할 것인바, 원고 스스로는 단지 9개월을 사용하기 위하여 1억 원이 넘는 거액을

들여 공사를 한 것이 아니고, 원고가 현 단계에서 원상회복하면 손해를 본다는 이유로 그 문언적

의미를 넘어 원고의 주장과 같이 위 원상회복약정이 이 사건공사 이후 새로이 시행한 공사에만

적용된다거나 총임대차기간이 최소 10년에 이르는 경우에만 적용되는 것으로 해석할 수는 없다.

원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는 다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 본소 청구를 기각하고, 피고의 반소 청구를 인용한 제1심판결은 정당하므로

이에 대한 원고의 항소는 이유 없고, 원고가 이 법원에서 예비적으로 추가한 청구도 이유 없으므로,

원고의 항소와 이 법원에서 추가한 원고의 예비적 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이

판결한다.

재판장 판사 허명욱, 판사 최성배, 판사 안동범

별지1

목 록

서울특별시 마포구 , , , 빌딩

일반철골구조, 철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕 5층 제2층 근린생활시설, 단독주택

지하1층 355.06㎡(노래연습장)

지하1층 48.65㎡(주차장)

1층 314.79㎡(일반음식점)

2층 317.2㎡(일반음식점)

3층 263㎡(일반음식점)

4층 197.4㎡(일반음식점)

5층 101.86㎡(단독주택)

지하1층 700.77㎡

옥탑층 643.77㎡

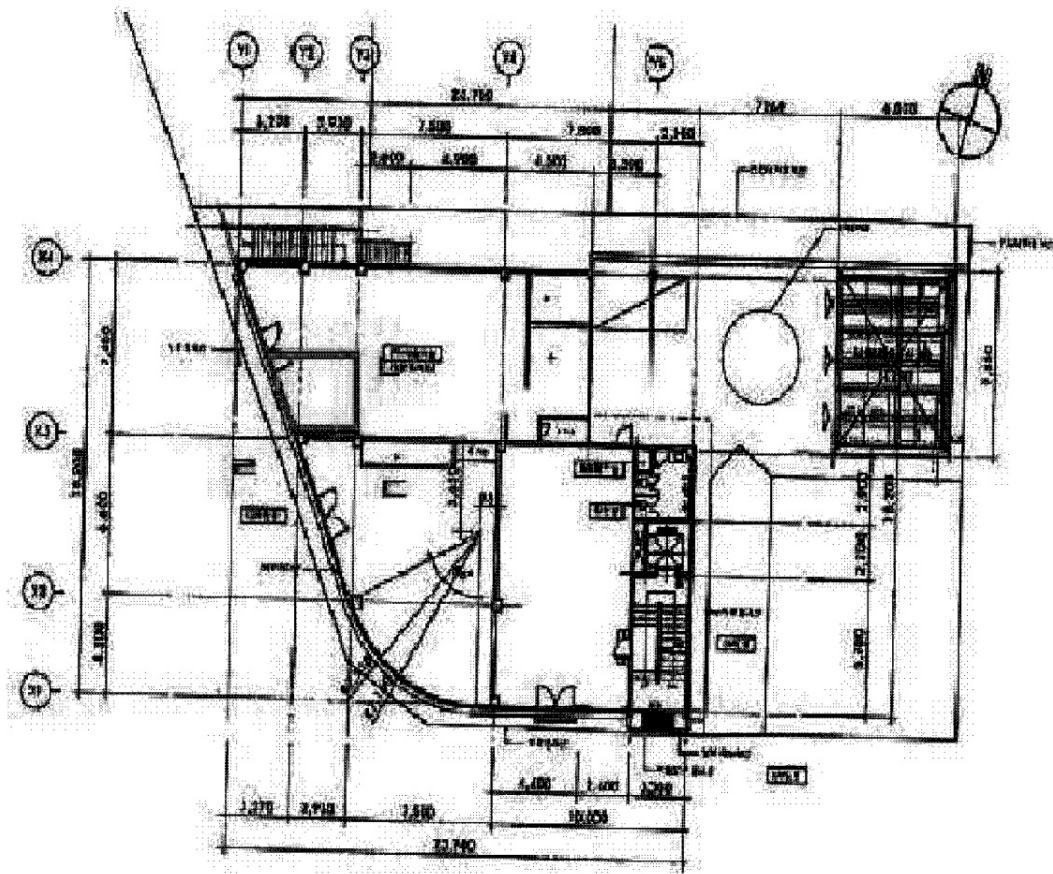
중

지하1층 355.06㎡(노래연습장)

1층 314.79㎡(일반음식점) 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 기의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 20㎡

합계 375.06㎡ 끝.

도면



별지2

임차권

1. 임대인 : 피고(반소원고), 임차인 : 원고(반소피고)
2. 보증금 : 680,000,000원, 월 차임 : 10,500,000원(부가가치세 별도)
3. 목적물 : 별지 제1목록 기재 부동산
4. 기간 : 2018. 8. 20.부터 2020. 8. 19.까지 24개월

