

수원지방법원 평택지원 2018. 6. 1 선고 2018가단140 판결 [부속물매수청구대금]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종결 2018. 5. 11

판 결선고 2018. 6. 1

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 38,240,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2011. 1.경 피고로부터 평택시 C 대 600㎡ 및 지상 근린생활시설 건물(경 량철골구조

기타 지붕 및 단열패널 단층 105㎡)(이하 위 토지 및 지상 건물을 끼 사건임차목적물'이라 함)을
임차보증금 500만 원, 월차임 45만 원에 임차하는 것으로 구두로 약정한 후, 그 무렵부터 이 사건
임차목적물에서 타이어 판매점을 운영하였다,

나. 이후, 원고는 2011. 12. 28.경 처인 D의 명의를 차용하여 피고와의 사이에 다음 과 같이 약정하고
임대차계약을 유지하였다.

○ 임차보증금 500만 원, 월차임 50만 원

○ 임대차기간 2011. 12. 27.부터 24개월간

○ 임대차계약이 종료된 경우 원상회복함

○ 월차임을 2회 이상 연체하거나 임대인과 연락 두절 시 건물 내 물건을 임대인이임의로 처분할 수
있음

다. 원고는 2012. 4.경부터 월차임을 연체하기 시작하였으나, 2회분 또는 3회분의 연 체차임을
피고에게 지급하면서 피고의 양해를 얻어 이 사건 임대차계약을 유지하는 한편, 2012. 7.경 피고의
동의 하에 타이어 판매점 운영을 위한 가설건축물 1동(파이프천막 99㎡, 존치기간 2014. 7.
28.까지), 2013. 8.경 가설건축물 1동(파이프 천막 40㎡, 존치기간 2015. 8. 19.까지) 합계 2동의
가설건축물 창고를 이 사건 임차목적물 토지지상에 축조하고, 타이어 판매점 운영에 활용해 왔다.
라. 한편 원고는 2017. 2. 10.경 아들인 E의 명의를 차용하여 피고와의 사이에 종전 과같은 내용의
임대차계약서를 작성하였다.

마. 피고는 2017. 12.경 원고에게 월차임의 증액을 요구하였고, 원고는 이를 거절하 였으며, 피고는
2017. 12. 29.경 원고에게 이 사건 임대차계약이 2017. 12. 27.자로 기간이 종료되었음을
통지하였고, 이에 원고는 2018. 1. 2. 이 사건 임대차계약이 2017.12. 27.자로 만료되었음을
인정하면서, 피고에게 부속물매수가액으로 가설건축물 2동의건축비용(바닥 시멘트공사 및
자갈공사, 전기시설비, 실내 인테리어비용 등 포함)3,799만 원과 필요비(수도시설의 일부인 고장난
모터 교체비용) 25만 원 합계 3,824만원을 요구하였다.

바. 피고는 위와 같은 원고의 요구를 거절하면서 원고에게 가설건축물의 철거 등 원 상회복과 함께 이
사건 임차목적물의 인도를 요구하였고, 이에 원고는 이 사건 소를제기하였다.

【인정근거】: 당사자 사이에 다툼이 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 1호증 내지 갑 6호증(각 가지번호 포함,이하 같음),을 1호증 내지 을 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지】

2.판단

가. 필요비 상환 주장에 대한 판단

원고는 고장난 모터 교환비 25만 원을 필요비로 반환하여야 한다고 주장하므로살피건대,갑 7호증의 기재에 의하면,원고가 2017. 5. 16.경 이 사건 임차 목적물의시설로서 설치된 모터를 교환하는 비용으로 25만 원을 지출한 사실은 인정되고,수도시설의 일부로서의 모터는 단순 소모품이 아니므로 그 교환비용 등이 필요비에는 해당하나,한편,이 사건 임대차계약상 원상회복의 특약이 있는 사실은 앞서 인정사실에서본 것과 같은바,건물의 임차인이 임대차관계 종료 시 건물을 원상으로 복구하여 임대인에게 인도하기로 약정한 것은 임차 목적물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로(대법원 1975. 4.22. 선고 73다2010판결 등 참조), 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있고,결국 원고의위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 지상물매수청구권 또는 부속물매수청구권 주장에 대한 판단

(1) 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이므로 지상물매수청구권을 행사하거나,가사 그렇지 않더라도 원고가 피고의 동의를 얻어 축조한가설건축물이 기존 건물의 부속물에 해당하므로 부속물매수청구권을 행사하며,그 가액은 원고가 가설건축물 2동을 축조하기 위해 지출한 비용 전액이므로,피고는 원고에게 3,799만 원을 지급하여야 한다.

(2) 판 단

(가) 이 사건 임대차계약이 건물 소유를 목적으로 하는 임대차계약인지 여부가 사건 임대차계약이 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이라는 점을 인정할만한 증거가 없고,오히려 이 사건 임대차계약이 피고 소유의 건물이 포함된이 사건 임차 목적물 전체를 활용하기 위한 것임은 앞서 인정사실에서 본 것과 같으므로,이 사건 임대차계약이 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약임을 전제로 한원고의 주장은 지상물의 가액 등 나머지 점을 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.(나) 원고가 축조한 가설건축물 2동이 기존 건물의 부속물인지 여부원고가 축조한 가설건축물

2동이 이 사건 임차 목적 건물의 부속물이라는 점을 인정할만한 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 2호증, 을 6호증의 1, 2, 을 8호증의 1, 2, 을 9호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 원고가 축조한 가설건축물 2동은 이 사건 임차 목적물인 기존 건물과 독립한 건축물(임시 가설건축물)임이 명백하므로, 원고가 축조한 가설건축물이 기존 건물의 부속물임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 부속물의 가액 등 나머지 점을 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결 한다.

판사 이현복