

서울중앙지방법원 2024. 7. 9 선고 2023가단5006652 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한병진

피 고 B

소송대리인 변호사 정재원

변 론 종 결 2024. 5. 14.

판 결 선 고 2024. 7. 9.

주 문

1. 피고는 원고로부터 19,799,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 건물 중 제1층 제1도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 76.71㎡, 제2층 제2도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 26.12㎡를 각 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 제1층 제1도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 76.71㎡, 제2층 제2도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 26.12㎡를 각 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 12. 31. 피고와 주문 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 보증금 600만 원, 차임 매월 165만 원으로 정하여 임대하는 임시전세계약을 체결하였다.

나. 원고는 2016. 2.경 피고와 이 사건 건물을 보증금 600만 원, 차임 매월 198만 원, 임대차기간 2016. 3. 1.부터 2017. 2. 28.까지 12개월로 정하여 임대하는 전세계약을 체결하였다.

다. 위 전세계약은 묵시적으로 갱신되어 왔는데, 원고는 2021. 12. 15. 피고와 이 사건 건물을 보증금 3,000만 원, 차임 매월 198만 원(부가세 포함), 임대차기간 2022. 1. 10.부터 2023. 1. 9.까지 12개월로 정하여 임대하는 임대차계약을 체결하였다(2023. 1.경 보증금 1,000만 원, 월차임 50만 원을 인상하기로 함)(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

라. 현재 피고는 이 사건 건물에서 가구점을 운영하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장

가. 원고

원고는 2015. 12.경 안전조치명령을 받았는데, 피고가 원고에게 “내 돈으로 필요한 보완공사를 할 테니 계속 임차할 수 있게 해달라”고 사정하고 원고가 이에 동의하였다. 피고는 필요비상환청구권을

포기하기로 약정하였으므로 유치권을 행사할 수 없다.

나. 피고

원고가 2015. 12.경 피고에게 안전조치명령서를 보여주면서 “나는 나이가 있고 아는 게 없으니, 안전조치공사를 해 주면 비용은 돌려주겠다”고 하였다. 피고는 원고 대신 안전조치명령을 이행하는 과정에서 필요비를 지출하였으므로, 위 필요비를 상환받을 때까지 이 사건 건물을 유치할 권리가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약은 2023. 1. 9. 기간만으로 종료되었으므로, 임차인 피고는 특별한 사정이 없는 한 임대인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 을 1, 2, 4호증의 각 기재에 의하면 ① 서울특별시 중구청장은 화재경계지구 및 화재취약지역 긴급안전점검을 한 결과 2015. 12. 22. 원고에게 ‘2016. 1. 15.까지 건물구조체(목구조) 노후 사항에 대해 기둥 및 보 철골로 보강’을 명하는 안전조치명령을 한 사실, ② (주)C은 2016. 1. 5. 피고에게 인테리어공사 견적을 내었는데, 위 견적서에 금속공사 13,600,000원과 목공사 6,199,000원이 포함되어 있는 사실, ③ 피고는 2016. 1. 14. 서울특별시 중구청장에게 이 사건 건물에 대해 철빔 보강과 기둥 보강을 이행하였다는 내용으로 이행의무자 원고의 안전조치 결과를 통보한 사실, ④ 피고는 2016. 1. 14.부터 2016. 2. 17.까지 (주)C에게 금속공사와 목공사 합계 19,799,000원을 포함한 인테리어 공사비용 33,000,000원을 지급한 사실이 인정된다.

다. 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 임차인 피고는 이 사건 건물의 보존관리를 위하여 필요한 비용 19,799,000원을 지출하였으므로, 민법 제626조 제1항에서 정한 필요비상환청구권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다.

1) 피고가 2016. 1.경 안전조치 비용으로 지출한 19,799,000원은 당시 원고와 피고 사이의 임시전세계약 조건(보증금 600만 원, 차임 165만 원)에 비하여 큰 금액이고, 철빔과 기둥을 보강하는 공사 규모도 대규모 수선에 해당한다.

2) 원고와 피고가 주변 시세에 비하여 보증금과 차임을 저렴하게 정하였다는 사정은 없다. 오히려

원고는 2개월 후 차임을 인상하는 내용으로 피고와 정식 전세계약을 체결하였다.

3) 원고는 이 사건 건물의 소유자이자 임대인으로서 목적물의 상태가 임차인의 사용수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하고, 화재경계지구 긴급안전점검에 따른 안전조치 비용도 당연히 원고가 부담해야 한다. 임차인 피고가 이를 부담할 이유는 없다.

4) 임대인의 수선의무에 관한 규정(민법 제623조)은 임의규정이기 때문에 특약에 의하여 제한할 수 있으나 그러한 특약은 엄격하게 해석해야 한다. 원고와 피고 사이에 작성된 전세계약서와 임대차계약서에 원상복구 조항이 있기는 하다. 계약서 내용에 비추어 위 조항은 형식적 문구로 보이고, 안전조치 내용과 규모, 지출금액 등에 비추어 이를 필요비상환청구권의 포기 특약으로 해석할 수 없다.

라. 피고는 원고로부터 필요비 19,799,000원 전부의 변제를 받을 때까지 이 사건 건물을 계속 점유하면서 그 인도를 거절할 수 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 박근규

별지