

대법원 2005. 11. 10 선고 2005다33886(본소), 2005다33893(반소) 판결 [건물명도등]

재판경과

대법원 2005. 11. 10 선고 2005다33886(본소), 2005다33893(반소) 판결

인천지방법원 2005. 6. 3 선고 2004나3482, 2004나3499 판결

전문

【원고(반소피고), 상고인】에AAAA와이번스 주식회사(소송대리인 변호사 최BA)

【피고(반소원고), 피상고인】한CA

【원심판결】인천지방법원 2005. 6. 3. 선고 2004나3482(본소), 2004나3499(반소) 판결

주 문

원심판결 중 반소에 관한 원고(반소피고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 원심의 판단

원심은, 그 채용 증거들을 종합하여, 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 인천광역시 소유인

원심판결 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '문DA기장'이라 한다) 내 전광판, 펜스 등 일부 시설물을 인천광역시에 기부채납하고 그 대가로 2002. 3. 28.경 인천광역시로부터 문DA기장의 독점사용을 허가받은 사실, 원고는 2002. 4. 1. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)와 문DA기장 내의 원심판결 별지 각 도면 (가) 내지 (바)부분 매점 6개소(편의점 5개와 분식점 1개, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 1년간 전대료는 62,699,000원(부가가치세 별도), 기간은 2002. 4. 1.부터 2003. 3. 31.까지로 하되 기간 만료 1개월 전까지 어느 일방의 계약 만료 또는 조건 변경의 통지가 없는 한 전과 동일한 조건으로 계약기간이 1년씩 연장되는 것으로 하고, 전차인은 전대차기간 중 목적물에 설치한 시설물에 대하여 계약기간 종료시 차기 전차인에게 시가 또는 공인된 감정기관의 감정가격으로 시설물의 매수를 청구할 수 있으나, 전차인과 차기 전차인과의 시설물 매수협상이 이루어지지 않는 경우 전차인은 전대인에게 이의를 제기할 수 없다는 내용의 전대차계약을 체결한 사실, 피고는 이 사건 부동산을 전대받아 '○○마트(Yes mart)'라는 상호로 사업자등록을 한 후, 전등·전선 등을 교체하고 타일부착공사를 실시하고 차양막을 설치하는 등 합계 19,960,000원 상당의 비용을 들여 이 사건 부동산을 개조하고 식품·잡화 등의 소매업을 운영하였는데, 기간 만료 1개월 전인 2003. 2. 26. 원고로부터 '전과 동일한 조건으로 계약을 연장할 의사가 없음'을 통지받고, 2003. 4. 2.에는 다시 기간이 만료되었으니 명도를 바란다는 통지를 받았으나, 이에 불응한 채 이 사건 부동산을 계속 점유하면서 매점을 운영한 사실, 2004. 3. 3. 원고의 신청으로 이 사건 제1심판결의 가집행선고에 기한 강제집행이 이루어져 이 사건 부동산은 원고에게 명도된 사실을 인정하였다.

원심은 이러한 인정 사실을 기초로, 이 사건 전대차계약에서 전차인은 목적물에 설치한 시설물에 대하여 차기 전차인이 아닌 전대인에게 이의를 제기할 수 없도록 약정하였다고 하더라도, 무조건적인 유익비포기 조항이라고 단정하기 어려울 뿐만 아니라, 전차인 사이에서 정상적인 승계가 이루어져 종전 전차인이 다음 전차인으로부터 비용을 회수하는 경우에는 별 문제가 없을 것이나 이 사건과 같이 전대인인 원고가 강제집행의 방법으로 전차인을 퇴거시키는 경우에는 전차인이 설치한 시설물로 인한 이익은 결국 전대인인 원고에게 귀속되게 된다는 점에 비추어, 원고가 위와 같은 약정을 근거로 피고의 유익비상환청구를 거부할 수 없다고 봄이 상당하다는 이유로, 유익비포기 약정이 있었다는

원고의 항변을 배척한 다음, 피고가 위와 같이 이 사건 부동산에 투자한 비용은 매점으로서의 객관적 가치를 증가시키기 위한 것인데다가 그로 인한 가액의 증가가 현존한다고 보아 유익비의 상환을 구하는 피고의 반소청구를 일부 인용하였다.

2. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

임대차계약에 있어서 부속물매수청구권(민법 제646조, 제652조)과 달리 비용상환청구권에 관한 민법 제626조는 강행규정이 아니어서 당사자의 약정에 의하여 임차인이 이를 포기할 수 있는바, 이 사건 전대차계약 당시 전차인인 피고가 전대차기간 중 목적물에 설치한 시설물에 대하여 계약기간 종료시 차기 전차인에게 시가 또는 공인된 감정기관의 감정가격으로 시설물의 매수를 청구할 수 있으나, 차기 전차인과의 시설물 매수협상이 이루어지지 않는 경우 전대인인 원고에게 이의를 제기할 수 없다고 약정한 것은, 전대차계약이 종료되어 이 사건 부동산을 명도하는 경우 피고가 전차목적물인 이 사건 부동산에 설치한 시설물에 대하여 차기 전차인에게 매수를 청구하는 것을 원고가 용인함으로써 그 투자비용을 회수할 수 있는 방안을 마련해 주되, 차기 전차인과의 매수 협의가 이루어지지 않더라도 전대인인 원고에게는 시설물의 매수나 비용의 상환을 청구하지 않겠다는 의미로서, 전대인인 원고와의 관계에서는 유익비상환청구권의 포기 약정이라고 해석함이 상당하고, 이는 피고가 전대차계약이 기간 만료로 종료된 후에도 원고의 명도 요구에 불응한 채 이 사건 부동산을 계속 점유해 옴으로 말미암아 원고가 이 사건 제1심판결의 가집행선고에 기한 강제집행으로 이를 명도받았다고 하여 달리 볼 수는 없으므로, 위 약정이 유익비포기 약정에 해당하지 않는다고 보아 피고의 유익비상환청구를 일부 인용한 원심판결에는 유익비상환청구권의 포기에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 반소에 관한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김영란(재판장) 강신욱 고현철(주심)