

광주고등법원 2019. 11. 22 선고 2019나21889(본소), 2019나21896(반소) 판결
[건물명도(인도) · 지상물매수청구권]

재판경과

광주고등법원 2019. 11. 22 선고 2019나21889(본소), 2019나21896(반소) 판결
광주지방법원 순천지원 2019. 5. 9 선고 2018가합11634 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 바른길 담당변호사 한상종

피고(반소원고), 항소인B

피고, 항소인C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 최영남

변론 종결 2019. 10. 18.

판결 선고 2019. 11. 22.

제1심판결 광주지방법원 순천지원 2019. 5. 9. 선고 2018가합11634(본소),
2018가합11641(반소) 판결

주 문

1. 피고들(반소원고 포함)의 항소 및 당심에서 추가된 피고(반소원고) B의 반소 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 피고들(반소원고 포함)이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게
순천시 D 답 912㎡ 중,

가. 별지 도면 표시 가, 자, 카, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 지상

시멘트블록조 조립식판넬지붕 단층 주택 및 사무실 156.96㎡를 인도하고,

나. 별지 도면 표시 마, 바, 사, 아, 자, 가, 마의 각 점을 차례로 연결한 선내 (2) 부분 지상 경량철골조

조립식판넬지붕 단층 창고 및 방 79.8㎡, 별지 도면 표시 아, 차, 카, 자, 아의 각 점을 차례로 연결한

선내 (3) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 주택 38.44㎡, 별지 도면 표시 차, 타, 파, 다,

나, 카, 차의 각 점을 차례로 연결한 선내 (4) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 창고 및

보일러실 29.18㎡를 각 철거하고, 별지 도면 표시 하, 거, 사, 바, 마, 하의 각 점을 차례로 연결한 선내

(5) 부분, 별지 도면 표시 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 각 지상

철재컨테이너 21㎡를 수거하고,

다. 별지 도면 표시 하, 거, 사, 아, 차, 타, 파, 다, 나, 카, 자, 가, 마, 하의 각 점을 연결한 선내 (2), (3),

(4), (5) 부분 및 별지 도면 표시 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 토지를 각

인도하고,

라. 2017. 6. 21.부터 위 가, 나, 다항의 의무이행완료시까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을

지급하고,

피고 C은 위 가항 기재 건물에서 퇴거하라.

○ 반소 : 주위적, 예비적으로, 원고는 피고 B에게 185,187,360원 및 이에 대하여 이 사건 반소

청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을

지급하라(피고는 반소로서, 제1심에서 지상물매수청구권 행사에 기한 매매대금청구를 하다가, 당심에서 주위적으로는 위 매매대금청구를 하고, 예비적으로는 유익비상환청구를 하는 것으로, 반소의 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 반소청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고들의 항소이유는, 아래에서 추가로 판단하는 피고 B의 반소 예비적 청구(유익비상환청구) 부분을 제외하고는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에서 제출된 증거에다가 당심에서 제출된 증거(갑 제13, 14호증, 을 제46호증의 1 내지 5의 각 일부 기재, 당심 증인 G의 일부 증언)를 보태어 보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다고 판단된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 당심에서 추가된 피고 B의 반소 예비적 청구 주장에 대하여 아래와 같은 당심 판단을 추가하는 것 외에는, 제1심판결 이유 중 해당 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 반소 예비적 청구에 대한 판단

가. 피고 B의 주장

설령, 이 사건 임대차계약의 목적물이 토지가 아니라 건물이라서 이 사건 1 내지 4건물에 관하여 지상물매수청구권이 성립하지 않는다면, 이 사건 1 내지 4건물 중 피고 B에 의하여 신축 내지 증축된 부분은 기존 건물의 객관적 가치를 증가시킨 유익비에 해당하므로, 원고는 피고 B에게 그 현존한 가액인 185,187,360원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위와 같은 피고 B의 유익비 주장에 대하여, 원고는, 피고 B이 유익비상환청구권을 포기하였다고 주장한다.

갑 제1, 14호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약 제5조는 "임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 원고에게 반환한다."라고 정해져 있고, 그 특약사항 제3항은 "시설편익과 사용자(임차인)의 편익을 위해 임대인의 동의를 얻어 시설할 때는 임대차 종료의 경우 필요비, 유익비, 권리금 등은 임대인이 책임지지 않는다. 또한 임대인에게 청구하지 않기로 한다."라고 정해져 있는 사실을 인정할 수 있다.

위와 같은 원상회복 특약은, 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 해석되므로(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 등 참조), 피고 B은 이 사건 임대차계약에서 유익비상환청구권을 포기하기로 약정하였다고 할 것이다.

더구나 갑 제10 내지 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 1 내지 4건물은 모두 무허가건물로서, 2018. 7. 18. 관할 행정청인 순천시장으로부터 철거 등 시정명령을 받은 후 이행강제금 부과 예고통지까지 받아 곧 철거되어야 할 건물에 불과한 사실을 알 수 있으므로, 그 가액증가가 현존하고 있다고 보기도 어렵다.

따라서 어느 모로 보나 이와 다른 전제에 선 피고 B의 이 부분 주장은 더 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B의 반소 주위적, 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 본소청구 및 반소 주위적 청구 부분에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 이에 대한 피고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하고, 당심에서 추가된 피고 B의 반소 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김태현

판사 윤봉학

판사 장진영

별지