

광주지방법원 2015. 10. 7 선고 2015가단508063(본소), 2015가단520261(반소) 판결 [건물인도
등 · 부속물매수청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 전남대학교병원

피고(반소원고) A

변론 종결 2015. 9. 9.

판결 선고 2015. 10. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 기재 각 부동산을 인도하고, 2014. 12.21.부터 위 각 부동산을 인도하는 날까지 월 6,570,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 : 주문과 같다.

반 소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 별지 기재 각

부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도받음과 동시에 피고에 게 50,000,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2004.경 피고에게 임대차기간을 2년으로 정하여 원고 소유의 이 사건 부동산을 임대하였다.

나. 그 후 위 임대차계약은 3회에 걸쳐 갱신되었고, 원고는 2012. 8. 21. 임대차기간을 2012. 8. 25.부터 2년으로, 차임을 월 매출(부가가치세 포함) 9%, 다만 월 매출액이 7,300만 원 이하인 경우에는 7,300만 원의 9% 상당액으로 정하여 이 사건 부동산을 피고에게 다시 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. 원고는 위 임대차기간이 만료될 무렵 피고와 위 계약을 3회에 걸쳐 연장하여, 위 임대차기간은 2014. 12. 20.까지 연장되었다.

라. 피고는 현재까지 이 사건 부동산을 점유, 사용하면서 원고에게 차임을 지급하지않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 제6호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2014. 12. 20. 기간만료로 종료되었고, 그럼에도 피고는 권원 없이 이 사건 부동산을 점유하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 불법점유에 따른 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 피고가 배상해야 할 손해액수에 관하여 보건대, 원고는 피고가 이 사건 부동산을 점유함으로써 이 사건 부동산을 사용, 수익하지 못하는 손해를 입고 있고, 통상그 손해는 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 임대차계약으로 월 차임을 월 매출(부가가치세 포함) 9%, 다만 월 매출액이 7,300만 원 이하인 경우에는 7,300만 원의 9% 상당액으로 정한 사실은 앞서 본 바와

같고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고가 배상해야 할 손해액수는 이 사건 임대차기간종료일 다음날인 2012. 12. 21.부터 이 사건 부동산을 인도하는 날까지 적어도 월 657만원(= 7,300만 원 × 9%)의 비율에 의한 금원이 된다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 손해배상으로 2014. 12. 21.부터 이 사건 부동산을 인도하는 날까지 월 657만 원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있으며, 피고가 이 사건 임대차계약의 종료여부를 다투고있는 이상 이를 미리 청구할 필요가 있다.

3. 본소청구에 대한 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

피고는 원고가 2004.경 장기적으로 수익이 있을 것을 말하면서 먼저 임대차계약을 청약하였고, 이후 수 회 임대차계약이 갱신되는 과정에서 피고가 수익을 올리지 못하다가 2013.경에야 비로소 수익을 올리기 시작하였는데, 지금에 와서 원고가 이 사건임대차계약의 종료를 주장하는 것은 신의칙에 위반된다고 항변하나, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 종료를 주장하는 것이 신의칙에 위반된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

또한 피고는, 이 사건 부동산에 일부 시설을 부속하였으므로 부속물매수청구권을 행사하여 부속물의 매수대금을 지급받기 전까지는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 항변하면서, 반소로써 원고에게 위 부속물 매수대금의 지급을 구하나, 피고가 매수를 구하는 부속물을 특정하지 못하는데다가, 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져온다는 점에 대하여도 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 항변 및 반소청구에 관한 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박재성

부동산의 표시

1. 전남 화순군 병원동

[도로명주소] 전남 화순군

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 의료시설

1층 12871.35㎡ 중

별지 제1도면 표시 가, 나, 다, 르, 모, 바, 기의 각 점을 순차로 연결한

선내 (가)부분 112.8㎡.

2. 전남 화순군 병원동

[도로명주소] 전남 화순군

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 의료시설

2층 7955.13㎡ 중

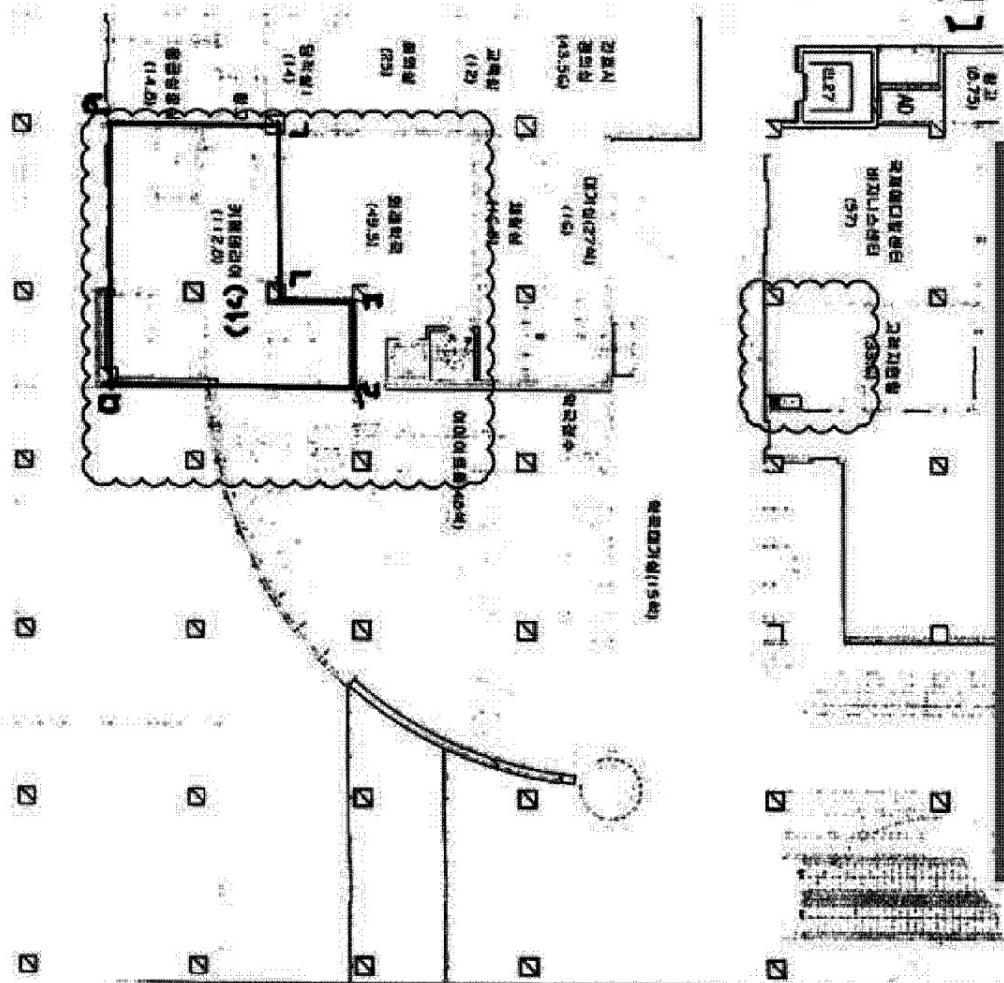
별지 제2도면 표시 가, 나, 다, 르, 기의 각 점을 순차로 연결한

선내 (나)부분 15.85㎡.

끝.

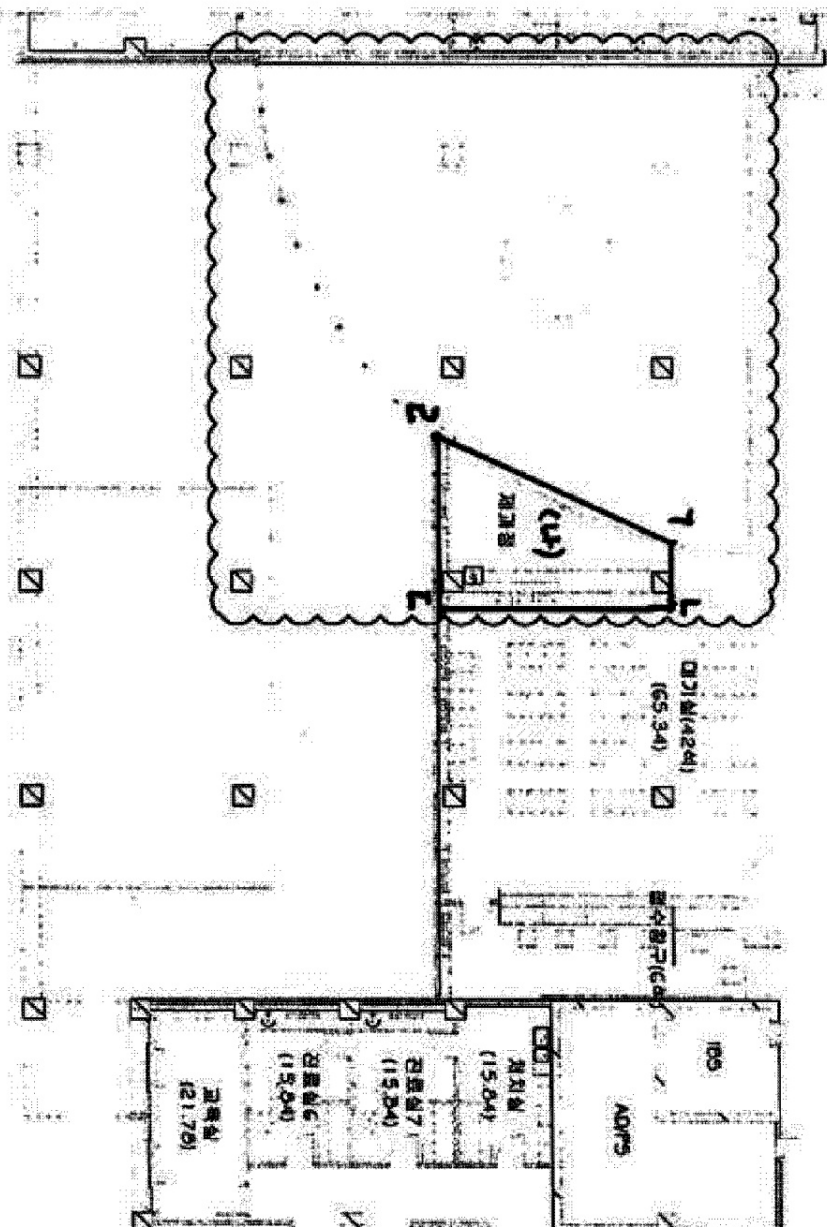
별지

[附註]



1층 카페테리아 주변 평면도[당초]

[५३३]



별지

2월 20일 연마각 주변 평면도[당초]

