

광주지방법원 2019. 10. 8 선고 2018가단534001(본소), 2019가단516505(반소) 판결
[건물명도(인도) · 부속물매수 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2020. 7. 16 선고 2019나64654(본소), 2019나64661(반소) 판결
광주지방법원 2019. 10. 8 선고 2018가단534001 판결

전 문

원고(반소피고)재단법인 A

소송대리인 법무법인 서석, 담당변호사 윤춘주

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 빛고을종합법률사무소, 담당변호사 정규련

변론 종결2019. 9. 24.

판결 선고2019. 10. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 건물 지상 1층 2,692.05㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결하는 선내(가) 부분 36㎡를 인도하고,
나. 2,042,730원 및 이에 대하여 2019. 4. 24.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2019. 4. 1.부터 위 (가) 부분의 인도를 완료하는 날까지 월 424,390원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소 · 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지: 금전 청구 중 2019. 6. 1. 이후의 지연손해금을 연 15%로 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

반소 청구취지: 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)에게 32,760,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소 청구에 대한 판단

가. 건물 인도 부분

갑 제1호증, 제3호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2011. 9. 경 피고에게 별지 목록 기재 건물 지상 1층 2,692.05㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결하는 선내 (가) 부분 36㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임료와 보증금 없이 임대차기간 2011. 9. 1.부터 2016. 8. 31.까지(5년)로 하는 임대차계약을 체결하면서 "계약의 만료 또는 중도해지의 경우에 임차인의 투자액의 잔존가(투자비감가상각누계액)에 대하여 임차인은 임대인에게

보상을 요구하지 않는다"라고 약정하였다가 이러한 약정이 원고에게만 유리하다는 피고의 요구를 받아들여 임대차계약의 동일성을 유지하되 임대차기간만 2018. 8. 31.까지 7년으로 연장하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 임대차계약이 계약기간의 만료(역수상 분명)로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득 부분

이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 피고가 이 사건 건물을 계속 점유·사용하고 있는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으므로 피고는 원고에게 관리비 및 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

부당이득의 반환범위에 나아가 살피건대, 갑 제6호증의 기재와 이 법원의 (쑈)C에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약이 종료될 무렵 이 사건 건물의 임료는 월 308,390원이고, 관리비는 월 116,000원인 사실을 인정할 수 있고, 원고가 2018. 9. 19. 피고로부터 2018년 9월분 관리비 116,000원을 지급받고, 이 사건 소송 계속 중 2018년 10월분부터 2019년 3월분까지의 관리비와 추가로 116,000원을 더 지급 받은 사실을 자인하고 있다.

따라서, 원고가 2018. 9. 1.부터 2019. 3. 31.까지 7개월 동안 피고로부터 지급받지 못한 부당이득을 산정하면, 임료 2,158,730원(=308,390원×7개월)에서 116,000원을 공제한 2,042,730원(=2,158,730원-116,000원)이 되므로 피고는 원고에게 2019. 3. 31.까지 위 금액 상당의 부당이득과 그 다음날부터 이 사건 건물의 인도를 완료하는 날까지 월 424,390원(=308,390원 + 116,000원)의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 원고의 담당직원이 이 사건 임대차계약 당시 피고에게 이 사건 임대차계약이 종료하면 이 사건 건물의 신축비용을 감가상각해서 보상해줄 것을 약정하였으며, 피고가 이 사건 건물의 건축비로 70,000,000원을 지출하였으므로 위 건축비를 감가상각한 시설투자에 대한 보상을 받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 믿은 증거들에 의하면 이 사건 임대차계약 당시 당사자들이 "투자한 설비에 대한 감가상각은 5년으로 규정한다(계약서 제6조 제1항)"라고 약정한 사실은 인정할 수 있으나, 같은 증거들에 의하면 "계약의 만료 또는 중도해지의 경우에 임차인의 투자액의 잔존가(투자비감가상각누계액)에 대하여 임차인은 임대인에게 보상을 요구하지 않는다(계약서 제6조 제2항)"라고 약정하여 감가상각에 관한 권리의무를 상세히 규정하였고, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약은 임료나 보증금이 없으며 계약기간도 5년에서 7년으로 연장된 사정에 비추어 보면, 감가상각에 관한 위 계약조항들은 연장된 7년의 임대차기간이 종료되는 경우 피고가 지출한 건축비 상당의 투자가액 중 일반적인 감가상각을 고려한 누계액(잔존액)이 혹시 남게 되더라도 이에 대한 보상을 요구하지 아니하는 보상포기의 약정으로 해석함이 상당하다고 할 것이다.

따라서, 피고의 주장은 이유 없다(원고가 피고에게 이 사건 건물의 신축비용 중 감가상각된 잔존 부분의 보상을 약속하였다고 볼 증거도 없다).

2. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고는 이 사건 반소청구원인으로 "민법 제646조 제1항은 부속물매수청구권(이하, 매수청구권이라 한다)을 인정하고 있고, 위 규정은 강행규정으로서 이에 반하여 임차인이 일방적으로 포기하는 약정은 무효이며, 따라서 피고(임차인)는 원고(임대인)에게 피고가 원고의 동의를 얻어 커피숍으로 증축한 부속물의 매수청구권을 이유로 매수청구금을 수령할 때까지 이 사건 건물의 인도를 거절할 수 있으므로 원고는 피고에게 피고가 신축한 부속물의 잔존 가액인 32,760,000원을 지급하여야 한다"라고 주장한다.

나. 살피건대, 먼저, 이 법원의 현장검증결과와 감정인 D에 대한 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물(별지 도면 표시 36m² 부분)은 별지 목록 기재 7층 건물을 출입하는 1층의 출입문쪽 모퉁이 기둥의 양쪽에 탈부착이 가능한 벽을 세워 만든 공간으로서, 바닥과 천정 그리고 건물 바깥 부분의 외벽 두 군데는 원래 건물의 구성부분이며, 피고가 이러한 건물 구성 부분 중 1층 공간의 2%에도 미치지 못하는 출입문쪽 구석에 커피숍 운영을 위한 인테리어 시설을 하여 유익비로 32,760,000원 상당액이 잔존하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물은 원래 원고 건물인 바닥과 천정 및 기둥 양쪽에 피고가 벽체를

세워 공간을 만들고 커피숍 운영을 위하여 시설물을 설치한 것에 불과하므로, 피고가 설치한 시설을 별지 목록 기재 건물에 부속된 증축시설로서 민법 제646호가 정한 부속물로 보기 어렵다 할 것이고, 따라서 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 설령 피고가 설치한 커피숍 시설이 원고의 동의를 얻어 부속한 물건으로 인정된다고 가정하더라도, 이 사건 건물이 임료나 보증금도 없이 7년간 피고의 커피숍 운영에 제공된 사정 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 피고의 보상포기의 약정으로써 피고는 이 사건 건물의 원상회복의무를 면하는 대신 인테리어 비용 등 커피숍 시설에 대한 유익비의 상환 등 권리주장을 포기한 약정을 하였다 할 것이고, 위와 같은 약정은 강행규정에 위반되지 않는 것으로서 유효하다고 할 것이므로 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구를 일부 인용하고(소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 개정·공포되어 2019. 6. 1.부터 시행됨에 따라 2019. 5. 31.까지는 기존의 법정이율인 연 15%가 적용되나, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 변경된 법정이율인 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금만 인정하고, 이를 초과하는 부분은 기각한다), 피고의 반소청구를 기각한다.

판사이효두

별지