

광주지방법원 2020. 7. 16 선고 2019나64654(본소), 2019나64661(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), 피항소인재단법인 A

소송대리인 법무법인 서석

담당변호사 윤춘주

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 법무법인 빚고을종합법률사무소

담당변호사 권세진, 송현규, 정규련

변론 종결2020. 7. 2.

판결 선고2020. 7. 16.

제1심판결광주지방법원 2019. 10. 8. 선고 2018가단534001 판결

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

- (1) 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,
- (2) 3,893,070원 및 그 중 2,042,730원에 대하여 2019. 4. 24.부터 2020. 7. 16.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- (3) 2019. 10. 1.부터 위 (가) 부분의 인도를 완료하는 날까지 월 424,390원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

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

2. 소송총비용 중 10%는 원고(반소피고)가, 90%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 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, 2,042,730원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈 및 2019. 4. 1.부터 위 (가) 부분의 인도를 완료하는 날까지 월 424,390원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 32,760,000원 및 이에 대한 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 본소 : 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다1).

나. 반소 : 제1심판결을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 9. 1. 피고와 사이에, 별지 목록 기재 건물 지상 1층 2,692.05m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 36m²(이하 '이 사건 점포'라고 한다)에 관하여 보증금과 월차임 없이 임대차기간을 2011. 9. 1.부터 2016. 8. 31.까지(5년)로 하는 임대차계약을 체결하였고, 이후 임대차기간을 2018. 8. 31.까지 7년으로 연장하였는바(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 그 주요내용은 아래 기재와 같다.

갑 : 원고, 을 : 피고

제5조(관리비에치금 및 관리비)

- ① 월 관리비는 일십만 원 정(100,000)으로 한다(부가가치세 별도)
- ② 커피숍의 사용되는 전기료는 별도의 계량기를 부착하여 실비 정산한다.
- ③ 관리비에치금은 이백만원정(2,000,000원)으로 한다.
- ④ 매월 부과하는 관리비는 증감될 수 있으며 갑에서 부과하는 당월 분을 을은 매월 말일까지 납부하여야 한다. 단, 납부기일 공휴일인 경우에는 익일에 납부하고, 월 도중에 계약이 개시되는 때는 입주일로부터, 종료되는 때는 임대차목적물건 전부를 명도 받는 날까지 일수에 따라 계산한다.
- ⑤ 매월 부과되는 월 임대료(월세)나 관리비는 납부기일까지 납부하여야 하며 납기일이 경과되면 연체이자(연12%)를 가산하여 부과한다.

제6조(시설투자)

- ① 투자한 설비에 대한 감가상각은 5년으로 규정한다.

② 계약의 만료 또는 중도해지의 경우에 을은 투자액의 잔존가(투자비감가상각누계액)에 대하여 을은 갑에게 보상을 요구하지 않는다.

제14조(공동시설물의 사용제한)

③ 을은 임대차 목적물건 내에 별도의 편의시설물(에어컨, 난방기 등)을 설치하여 사용할 경우 을은 전기 계량기나 계측기를 설치하여 월 관리비 이외에 발생비용을 부담하여야 한다.

나. 피고는 이 사건 점포에서 커피숍을 운영하였는데, 원고는 위 임대차계약의 만료일 이전인 2018.

7. 3. 피고에게 이 사건 임대차계약을 연장하지 않겠다는 의사를 표시하였다.

다. 피고는 이 사건 임대차계약 종료 이후에도 계속하여 이 사건 점포에서 커피숍을 운영해 오면서 이를 사용·수익해 왔고, 다만 2019. 12. 26. 이후에는 피고의 처 M의 입원 및 코로나19 사태 등으로 인하여 위 커피숍을 운영하지 않고 있다.

라. 한편, 피고는 원고에게 관리비 명목으로 2019. 1. 10. 348,000원(2018. 10.분 - 2018. 12.분), 2019. 2. 28. 232,000원(2019. 1.분 및 2019. 2.분), 2019. 4. 11. 232,000원(2019. 3.분 및 2019. 4.분), 2019. 5. 28. 116,000원, 2019. 6. 27. 116,000원, 2019. 7. 29. 116,000원, 2019. 8. 29. 116,000원, 2019. 9. 27. 116,000원, 2019. 10. 30. 116,000원을 각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증, 갑제3호증의 1, 2, 갑제4호증의 1, 갑제11, 12호증, 을제4, 5호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소에 관한 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 기간만료로 2018. 8. 31. 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 점포를 인도하고, 아래와 같이 2018. 9. 1.부터 이 사건 점포의 인도 완료일까지의 차임 상당의 부당이득금 또는 불법점유²⁾로 인한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

○ 2018. 9. 1.부터 2019. 3. 31.까지의 임료 2,159,730원(308,390원 × 7개월)에서 납부 기일 전 미리 지급한 2019. 4.분 관리비 116,000원을 공제한 2,042,730원(2,158,730원 - 116,000원) 및 이에 대한 2019. 4. 22.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날 이후의 지연손해금

○ 2019. 4. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 매월 424,390원(월차임 308,390원 + 월

관리비 116,000원)의 비율로 계산한 돈

나. 피고의 주장

(1) 원고의 담당직원이 이 사건 임대차계약 당시 피고에게 임대차계약이 종료되면 이 사건 점포의 신축비용을 감가상각해서 보상해줄 것을 약정하였고, 피고가 이 사건 커피숍의 건축비로 70,000,000원을 지출하였으므로 위 건축비를 감가상각한 시설투자에 대한 보상을 받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.

(2) 민법 제646조 제1항에 따른 부속물매수청구권은 강행규정으로서 이에 반하여 임차인에게 불리한 약정은 무효이고, 피고는 원고의 동의를 얻어 커피숍으로 증축한 부속물의 매수청구권을 이유로 원고로부터 그 부속물에 대한 매매대금을 지급받을 때까지 이 사건 점포의 인도를 거절할 수 있으므로 원고의 본소 청구는 이유 없다. 오히려 원고는 피고에게 피고가 신축한 부속물의 잔존가액인 32,760,000원을 지급할 의무가 있으므로, 피고는 반소로써 원고에게 위 돈의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 본소 중 인도청구 및 피고의 항변, 반소청구에 대한 판단

(1) 본소 청구원인에 대한 판단 앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약은 계약기간의 만료로 종료되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

(2) 피고의 항변 및 반소청구에 대한 판단 (가) '건축비 감가상각분 지급 청구'와 관련된 항변에 대한 판단

앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약 당시 "투자한 설비에 대한 감가상각은 5년으로 규정한다(계약서 제6조 제1항)"라고 약정한 사실은 인정된다. 그러나, 앞서 본 사실관계 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, 이 사건 임대차계약서 제4조 제2항에 "계약의 만료 또는 중도해지의 경우에 임차인의 투자액의 잔존가(투자비감가상각누계액)에 대하여 임차인은 임대인에게 보상을 요구하지 않는다"라고 약정하여 감가상각에 관한 권리의무를 상세히 규정한 사실, 이 사건 임대차계약은 보증금 뿐만 아니라 임료도 없고 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 약정'으로 해석함이 상당하다. 뿐만 아니라, 을제3호증의 기재만으로는 원고가 피고에게 이 사건 커피숍의 신축비용 중 감가상각된 잔존 부분의 보상을 약속하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(나) '부속물매수청구권'에 기한 항변 및 반소 청구에 대한 판단

1) 민법 제646조에 의한 매수청구권의 대상이 되는 부속물이라 함은 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고 건물의 구성 부분이 되지 아니하는 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이를 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없을 것이고, 이 경우 당해 건물의 객관적인 사용에 편익을 가져오는 물건인지 여부는 그 건물 자체의 구조와 임대차 당시 당사자 사이에 합의된 사용 목적, 기타 건물의 위치, 주변의 환경 등 제반사정을 참작하여 객관적으로 정하여 지는 것이다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결, 1993. 2. 26. 선고 92다41627 판결 등 참조).

2) 살피건대, 을제2호증의 영상, 제1심 법원의 현장검증결과와 감정인 D에 대한 감정축척결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 점포는 별지 목록 기재 7층 건물을 출입하는 1층의 출입문 쪽 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 출입문 쪽 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 증축시설이라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 오로지 임차인인 피고의 특수목적(커피숍 운영)에 사용하기 위하여 부속된 것에 불과하여 민법 제646조의 부속물매수청구권의 대상이 되는 부속물에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장 및 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 설령, 피고가 설치한 커피숍 시설이 부속물매수청구권의 대상이 되는 부속물에 해당한다고 가정하더라도, 부속물매수청구권을 포기하는 약정은 원칙적으로 임차인에게 불리하여 무효이나 해당 약정이 임차인에게 일방적으로 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다면 부속물매수청구권을 포기하는 특약이 무효라고 단정할 수 없는 바(대법원 1992. 9. 8. 선고 92다24998, 92다25007 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 점포가 임료나 보증금 없이 7년간 피고의 커피숍 운영에 제공된 사정 등에 비추어 보면, 앞서 본 피고의 '보상포기의 약정'에 따라 피고는 이 사건 점포의 원상회복 의무를 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 위 주장 및 반소 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

나. 연체 차임 등 청구에 관한 판단

(1) 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니한다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조). 다만, 임차인이 임대차계약 종료에 따른 목적물반환의무에 대한 동시이행의 항변권을 상실하였음에도 그 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한, 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다204253, 2014다204260 판결 등 참조).

(2) 앞서 인정된 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료된 사실, 피고는 이 사건 임대차기간이 종료되었음에도 동시이행의 항변권 등 점유에 관한 적법한 권원 없이 이 사건 점포의 반환을 계속 거부하면서 점유해 오고 있는 사실이 인정되므로, 피고가 이 사건 임대차계약의 종료 이후에 이 사건 점포를 점유한 것은 불법점유에 해당하고, 그로 인하여 원고에게 발생한 손해는 이 사건 점포에 관한 차임 상당액이라고 봄이 상당하다.

그러므로, 그 구체적인 손해배상액수에 관하여 살피건대, 제1심 법원의 감정인 D에 대한

감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약이 종료될 무렵 이 사건 점포의 임료는 월 308,390원인 사실을 인정할 수 있는바, 피고는 원고에게 이 사건 점포의 불법점유로 인한 차임 상당 손해배상금으로 임대차종료일 다음 날인 2018. 9. 1.부터 2019. 3. 31.까지의 차임 상당액 2,158,730원(308,390원 × 7개월)에서 원고가 구하는 바에 따라³⁾ 피고가 미리 지급한 2019. 4.분 관리비 116,000원을 공제한 2,042,730원(2,158,730원 - 116,000원) 및 이에 대한 지연손해금과 2019. 4. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 308,390원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 관리비 청구에 관한 판단

(1) 청구원인에 대한 판단 원고가 피고에게 2019. 4. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 116,000원의 비율에 의한 관리비의 지급을 구하므로 살피건대, 이 사건 임대차종료일 무렵 이 사건 점포의 관리비가 월 116,000원인 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 이 사건 임대차계약에 따르면 월 도중에 계약이 종료되는 때에는 임대차목적물건 전부를 명도 받는 날까지 일수에 따라 계산한 관리비를 납부하도록 약정하고 있으므로(제5조 제4항), 피고는 위 약정에 따라 원고에게 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 116,000원의 비율에 의한 관리비를 지급해야 할 의무가 있다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약에서 '임대차보증금 200만 원에 관리비 110,000원'으로 정한 것은 원고가 국가기관으로 월차임을 받을 수 없어 관리비 명목으로 월차임을 받은 것이므로 관리비 116,000원은 원고가 구하는 월차임 308,390원에 포함되어야 하고 이를 별도로 청구할 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나, 앞서 본 이 사건 임대차계약에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고가 임대차보증금이라고 주장하는 200만 원은 임대차보증금이 아니라 관리비예치금에 불과한 점, 이 사건 임대차계약에 따라 월차임은 존재하지 아니하지만 위 계약서에도 월차임과 관리비가 별개의 명목으로 기재되어 있는 점, 피고는 전기요금을 제외한 수도요금 및 이 사건 점포에 대한 공용관리비 등으로 위와 같은 관리비를 납부해 온 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정 및 증거들만으로는 이 사건 임대차계약에 따른 관리비를 월차임으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 피고가 지급해야 할 관리비 액수에 대한 판단 원고는 2019. 4. 1. 이후의 관리비를 구하고

있으나, 피고가 원고에게 관리비 명목으로 2019. 4. 11. 116,000원, 2019. 5. 28. 116,000원, 2019. 6. 27. 116,000원, 2019. 7. 29. 116,000원, 2019. 8. 29. 116,000원, 2019. 9. 27. 116,000원, 2019. 10. 30. 116,000원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 2019. 4. 11. 지급한 116,000원은 앞서 본 바와 같이 미지급 월차임에서 공제됨이 상당하므로, 결국 2019. 5. 28.부터 2019. 10. 30.까지 지급된 관리비 합계 696,000원(116,000원 × 6개월)은 2019. 4.분부터 2019. 9.분까지 6개월에 해당하는 관리비 변제로 충당된다 할 것이다. 결국, 피고는 원고에게 2019. 10. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 116,000원의 비율에 의한 관리비를 지급할 의무가 있다.

라. 소결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 점포를 인도하고, 3,893,070원 [2019. 3. 31.까지의 미지급 월차임 2,042,730원 + 2019. 4. 1.부터 2019. 9. 30.까지 월 308,390원의 비율에 의한 월차임 합계 1,850,340원(308,390원 × 6개월)] 및 그 중 2,042,730원에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 본소 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 명백한 2019. 4. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존재 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결선고일인 2020. 7. 16.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2019. 10. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 424,390원(월차임 308,390원 + 월 관리비 116,000원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소 청구 및 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 본소에 관한 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김종근

판사이세라

판사김혜진

별지

선택한다.

2) 원고는 피고가 이 사건 임대차계약 종료일 이후부터 현재까지 이 사건 점포를 사용·수익하면서 이를 불법점유하고 있다고 주장하면서 2018. 9. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지의 차임 상당액의 지급을 구하고 있는바, 원고의 위 주장 취지에 비추어 원고의 이 부분 청구원인은 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 점포의 점유에 따른 부당이득반환 또는 불법점유로 인한 손해배상 청구로 봄이 상당하다.

3) 피고가 원고에게 2019. 4. 11. 지급한 232,000원 중 116,000원이 2019. 4. 말에 지급해야 할 2019. 4.분 관리비인 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으나, 원고가 2019. 3.말까지의 미지급 차임에서 위 116,000원을 공제하여 청구하고 있고, 미지급 차임에는 지연손해금이 가산되는 점에 비추어, 피고에게 유리하게 원고 주장과 같이 위 2019. 4.분 관리비 116,000원을 미지급 차임에서 공제한다.