

광주지방법원 2024. 11. 28 선고 2023나85214(본소), 2024나85792(반소) 판결 [부속물매수
청구의 소 · 건물인도]

재판경과

광주지방법원 2024. 11. 28 선고 2023나85214(본소), 2024나85792(반소) 판결

광주지방법원 2023. 8. 22 선고 2020가단508814 판결

전문

원고(반소피고), 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 류정

피고(반소원고), 피항소인B

소송대리인 법무법인 뿌리

담당변호사 이상택

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 11. 28.

제1심판결광주지방법원 2023. 8. 22. 선고 2020가단508814 판결

주문

- 원고(반소피고)의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 이 법원에서 제기된 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 15,000,000원을

지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 광주 광산구 C, D, E 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 도축장 및 육가공장 1150.5㎡, 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 관리실 39.6㎡를 각 인도하라.

3. 항소제기 이후의 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 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 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚은 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 비록 청구취지의 변경을 명시하지는 않았으나 청구원인변경을 통해 기존의 청구원인인 부속물매수대금청구를 주위적 청구원인으로, 2018. 투자금 회수 약정에 따른 약정금 청구를 예비적 청구원인임을 밝힌바, 같은 액수의 청구금에 대해 이처럼 그 청구원인을 주위적, 예비적으로 함에 따라 그 청구권의 성격이 달라진 만큼 기존의 부속물매수청구를 주위적 청구로 하되, 약정금 청구를 예비적 청구로 추가한 것으로 선택한다).

나. 반소1) 주문 제2항과 같다(피고는 이 법원에 이르러 반소를 청구하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심 및 이 법원에서 적법하게 채택하여 조사한 증거들에다가 원고의 주장을 감안해 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원의 판결이유는 원고가 이 법원에 이에서 되풀이하거나 추가한 청구 및 피고가 청구한 반소에 대한 판단을 아래 제2항과 같이 추가판단을 하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 주위적 청구(부속물매수대금청구)에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지 원고는 2004년경 광주 광산구 C 외 2필지 상의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차한 이후로 임대인인 피고의 동의를 얻어 2011. 9.경 이 사건 건물에 포장실, 냉동기, 금속검출기, 라운드 컨베이어, 알콜 분무 시스템, 포충기, 환풍기 등을 설치하고, 중천장 및 작업장 칸막이, 바닥 타일 등을 시공한 후 해썹(HACCP, 위해방지를 위한 식품안전관리체계) 인증을 받았다(원고가 시공하거나 설치하여 해썹인증을 받은 시설물을 '이 사건 시설물'이라고 한다). 이 사건 시설물은 이 사건 건물에 부속되었고, 원고는 민법 제646조 제1항의 부속물매수청구권을 행사하므로, 피고에게 부속물매수대금 1억 원의 지급을 구한다.

2) 관련법리 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이라 함은, 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않으며, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결 등 참조).

3) 구체적 판단 갑 제1, 4, 6, 8 내지 21호증, 을 제1, 6호증의 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 각 사실 내지 사정, 즉 ① 원고는 2004년경부터 이 사건 건물을 임차하여 돼지고기 가공 등을 하여왔던 점[원고는 이 사건 건물을 사용하던 중인 2013. 7. 12. 피고와 부동산전세계약서(갑 제1호증)를 작성하였다], ② 원고는 2011. 9.경 이 사건 시설물을

설치하거나 시공하여 원고 영위의 축산물가공업(식육가공업, 식육포장처리업)에 관한 해썹인증을 받은 점, ③ 원고는 2012. 8.경 F의 요청을 받아 이 사건 시설물을 이용하여 학교급식을 납품하였는데, 2) 2011. 9.경 당시는 원고 영위의 축산물가공업의 경우 해썹인증이 의무적이지 아니하던 상황(원고도 이 부분은 다투지 아니한다)이었고 그 해썹인증은 피고 영위의 도축업에는 적용되지 아니하는 별개의 것이었던 것 등을 감안하여 보면 원고로서는 그 해썹인증을 받으면서 이러한 효과를 기대하였을 것으로 보이는 점, ④ 원고는 축산물가공업-식육가공업 또는 식육포장처리업을 하는 회사로 같은 업종만이 이 사건 시설물을 양수받아서 해썹인증을 승계할 수 있는데 피고는 도축업을 하는 자로 원고가 받은 해썹인증을 승계받을 수도 없는 점, ⑤ 원고가 이 사건 건물을 점유하기 이전에는 이 사건 건물은 창고로 사용되었고(원고의 2020. 10. 21.자 준비서면), 광주 광산구청장은 2019. 8. 5.경 피고에게 이 사건 건물 중 광주 광산구 C 지상 도축장 및 E 지상 도축장이 위법건축물이므로 철거하라는 원상복구명령을 하였고 그 불이행에 대한 이행강제금을 부과하고 있는 상황이므로 이 사건 건물이 계속하여 축산물가공업-식육가공업 또는 식육포장처리업 관련 시설로 사용될 것을 기대하기도 어려운 점, ⑥ 원고가 2011. 9.경 해썹인증을 받은 이후로 피고에게 지급한 도축수수료가 감소하였고(피고의 이와 같은 주장에 대하여 원고는 달리 반박하고 있지 아니하고, 을 제6호증의 2의 기재에 의하더라도 원고가 해썹인증을 받기 이전에 피고에게 지급한 월 도축수수료 액수가 전반적으로 감소된 추세인 사실이 인정된다), 원고의 업종상으로도 도축업에 요구되는 해썹인증 시설이 필수적이지도 않은 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 시설물이 이 사건 건물의 객관적 가치를 증대한 것이라고 인정하기는 어렵다. 따라서 이 사건 시설물은 부속물에 해당하지 않으므로 나머지 점에 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 원고의 이 부분 주장은 이유 없다[설령 이와 달리 본다고 하더라도 부속물에 해당하는 물건에 대해서는, 그 부속물매수청구권을 행사할 경우 그 청구자와 상대방 사이에 매수청구권 행사 당시의 부속물의 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하는데, 이 법원 변론종결일까지도 원고가 이 사건 시설물의 객관적인 가액에 대하여 입증한 바는 없다(원고는 제1심에서 이 사건 건물에 설치된 이 사건 시설물의 시가에 대하여 감정을 신청하였으나 제1심 감정인 G은 2022. 10. 18. 원고가 감정신청한 시설물에 대한 객관적 자료가 부재하고, 원고가 시공한 공사부분 및 그 해당 자재 등을 확인할 수 없는 등의 이유로 이 사건 시설물에 대한 감정이

미완료된 상태라는 취지로 감정서 제출 지연이유를 밝혔는바 그럼에도 이 법원 변론종결일까지도 이 사건 건물에 설치된 이 사건 시설물의 시가를 확인할 수 있는 객관적인 자료도 제출되지 않았다). 따라서 어느 모로 보나 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다].

나. 예비적 청구(약정금 청구)에 관한 판단

- 1) 원고 주장의 요지 피고가 2018년경 원고에게 이 사건 건물을 비워달라고 요구하면서 구두로 원고에게 원고가 이 사건 시설물에 투자한 1억 원을 지급하기로 약정하였고, 이에 따라 원고는 2019년경 사업장을 이전하였다. 따라서 원고는 피고에게 그 약정금 1억 원의 지급을 구한다.
- 2) 구체적 판단 살피건대 갑 제22, 26 내지 29호증의 각 기재만으로 원고 주장의 약정사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

다. 피고의 반소청구에 관한 판단

원고가 피고에게 이 사건 건물에 대한 임대보증금으로 1,500만 원을 지급한 사실, 이 사건 건물에 대한 원고, 피고 간의 임대차계약이 기간만으로 종료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 원고는 피고로부터 이 사건 건물에 대한 임대보증금 1,500만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다. 따라서 피고의 원고에 대한 이 사건 건물 인도청구 주장은 이유 있다.

3. 결론

원고의 본소인 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 각 기각하여야 한다. 주위적 본소청구에 관한 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 예비적 본소청구 역시 이를 기각하기로 하며, 이 법원에서 새로이 제기된 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김양섭

판사박은주

판사변종두

- 1) 피고는 원고에게 이 사건 건물에 대한 원상회복의무 불이행을 이유로 한 손해배상도 반소로

청구하였으나(피고의 2024. 9. 9.자 반소장), 위 손해배상 청구 부분의 반소를 취하하였다(피고의 2024. 10. 23.자 준비서면 및 2024. 10. 24.자 변론조서).

2) 원고의 2020. 7. 17.자 준비서면 제9면 마.항