

대구고등법원 2016. 1. 27 선고 2015나20446(본소), 2015나20453(반소) 판결  
[건물등철거 · 부속물매수청구 등]

---

### 재판경과

대구고등법원 2016. 1. 27 선고 2015나20446(본소), 2015나20453(반소) 판결  
대구지방법원 상주지원 2015. 1. 8 선고 2013가합7123 판결

### 전 문

원고(반소피고), 피항소인상주시

피고(반소원고), 항소인A

변론 종결 2015. 12. 16.

판결 선고 2016. 1. 27.

**제1심판결** 대구지방법원 상주지원 2015. 1. 8. 선고 2013가합7123(본소), 2014가합5117(반소)  
판결

### 주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

가. 별지1 기재 건물 중

1) 별지2 감정도 표시 42, 43, 44, 48, 49, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분(2층 휴게발코니) 78.5㎡,

2) 별지2 감정도 표시 48, 44, 45, 46, 47, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분(2층 일반음식점) 165㎡를 각 인도하고,

나. 별지1 기재 건물 1층 2639.49㎡의 옥상 중 별지2 감정도 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 53의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 76.6㎡ 지상에 설치된 조립식 냉동창고와 가건물을 철거하고, 위 선내 (ㄹ) 부분을 인도하고,

다. 19,556,900원과 이에 대하여 2014. 6. 3.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 2014. 5. 20.부터 위 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분의 인도완료일까지 연 8,039,810원의 비율로 계산한 돈을 지급하고(청구취지 기재 '2014. 5. 17.'은 '2014. 5. 20.'의 오키로 보인다),

마. 별지1 기재 건물 중 별지2 감정도 표시 50, 51의 각 점을 연결한 1층 벽면과 같은 도면 표시 52, 53의 각 점을 연결한 지상 1층 벽면유리에 설치한 각 현수막(기재내용: 본 건물(B) 유치권 행사 건물임)을 각 철거하고,

바. 별지3 기재 건물을 인도하고,

사. 별지4 기재 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행하라.

### 2. 반소 청구취지

원고는 피고에게 247,865,000원과 그 중 100,000,100원에 대하여는 2014. 5. 9.부터,

147,864,900원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 3. 항소취지

제1심판결 중 본소 및 반소에 관한 피고 패소부분을 취소한다.

위 취소부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다. 원고는 피고에게 247,965,000원과 그 중 100,000,000원에 대하여는 2014. 5. 9.부터, 나머지 147,864,900원에 대하여는 2014. 12. 24.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 당심 법원의 심판범위

이 사건 본소 중 유치권부존재확인 청구부분은 제1심에서 패소한 원고가 항소하지 아니하여 이 법원의 심판대상에서 제외되므로, 당심 법원의 심판범위는 위 유치권부존재확인 부분을 제외한 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구 부분으로 한정된다.

### 2. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, (1) 제1심판결의 이유 중 제2의 라항(제1심판결문 제8면 제8행에서 제15행까지, 유치권부존재확인을 구하는 본소청구에 대한 판단 부분)을 삭제하고, (2) 제3의 나항(제1심판결문 제9면 제13행부터 제12면 제7행까지, 반소청구에 대한 판단 부분)을 아래와 같이 고치는 이외에는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 판단

#### 1) 손해배상청구 부분

을 제9, 10, 11호증(특별히 표시하지 않는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 제1심 증인 J, 당심 증인 P의 각 증언에 의하면, 원고가 2010. 6. 1.경 소외 회사와 별지1 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하면서 가계약 체결 후 소외 회사가 임대보증금에

따른 이행보증보험증권을 제출하고 1기분 임대료(3개월분)를 납부할 때에 본계약을 체결하기로 정한 사실(제17조 특약사항 참조), 그런데도 불구하고 원고는 소외 회사로부터 임대차보증금을 지급받지 않은 상태에서 본계약인 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, F관리사업소 소장 J 등 원고 소속 직원들은 이 사건 전대차계약을 체결하려는 피고에게 소외 회사의 임대차보증금 미납사실을 알려주지 않은 사실, P이 이 사건 건물 중 일부에 대해 소외 회사와 전대차계약을 체결한 후 전화로 문의하자 원고 소속 직원이 이 사건 임대차계약 조건에 관하여 설명해 준 사실이 인정된다.

그러나 가계약의 당사자는 상호 합의에 의해 자유로이 가계약 내용을 변경하여 본계약을 체결할 수 있는 점, 임대차보증금은 임차인의 임대인에 대한 채무를 담보하기 위한 것일 뿐 임차인의 전대인에 대한 채무를 확보하는 데에 목적이 있는 것은 아니며 임차인이 임대차보증금을 납부하였다고 해서 임차인의 임대인에 대한 임료 지급의무가 면제되는 것도 아닌 점, 임대인이 전차인에 대하여 임차인의 재산상황을 보증하거나 임대차보증금의 납입 여부를 고지해 줄 의무를 부담하지 않는 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로 원고 소속 직원들이 피고에 대하여 어떠한 불법행위를 저질렀다거나 이로 인하여 피고가 시설물 투자비용을 회수하지 못하는 손해를 입었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(피고가 근거로 들고 있는 대법원 1995. 12. 22. 선고 94다21078 판결은 임대차보증금에 관한 허위 안내로 인해 전차인이 전대차보증금을 회수하지 못하는 손해를 입은 경우이므로, 이 사건과는 사안이 다르다). 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

## 2) 부속물매수청구 부분

을 제2 내지 6, 9 내지 12, 16, 18호증의 각 기재, 제1심 증인 J의 증언에 의하면, 이 사건 임대차계약은 소외 회사가 이 사건 건물을 분할하여 타인에게 전대하는 것을 예정하고 있었던 점, 원고 소속 직원들은 피고가 소외 회사로부터 이 사건 건물을 전차하여 식당영업을 하고 있다는 사실을 알게 된 후에도 이에 대해 아무런 이의를 제기하지 않은 점 등이 인정되고 반증이 없는바, 위와 같은 사정들을 종합하면, 원고는 소외 회사와 피고 사이에 식당운업을 위한 이 사건 전대차계약의 체결에 묵시적으로 동의하였고 피고가 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분에 설치한 수도설비, 가스설비 등을 설치하는 데에 대해서도 추인하였다고 볼 수 있다.

그러나 다른 한편으로, 임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는 임차인은

부속물매수청구권을 행사할 수 없는데(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결 등 참조), 원고와 소외 회사 사이의 이 사건 임대차계약이 소외 회사의 채무불이행으로 적법하게 해지된 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고의 전차권은 임차인인 소외 회사의 임차권에 기초하여 성립하였던 것인 점 등을 고려하면, 임차인의 채무불이행으로 임대차가 해지되어 종료된 경우에는 민법 제647조에 의한 전차인의 부속물매수청구권도 인정되지 않는다고 봄이 타당하므로, 피고는 임대인인 원고에 대하여 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.

또한, 앞서 본 바와 같이 이 사건 전대차계약상 피고는 차임 명목의 수수료로 매월 식당 월 매출금액의 10%를 다음 달 2일까지 전대인(소외 회사)에게 지급하기로 하였는데, 을 제20호증의 기재만으로 위 차임 상당 수수료를 전대인(소외 회사) 또는 원고(임대인)에게 이를 지급하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고는 전차인으로서 전대인(소외 회사) 또는 임대인(원고)에 대한 채무를 불이행하였다고 할 것이고, 따라서 피고는 전대차 종료 시에 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.

나아가 건물 임대인이 임차보증금과 임료를 저렴하게 해 주는 대신 임차인이 부속물에 대한 시설비, 필요비, 권리금 등을 일체 청구하지 않기로 약정하였고, 임차권양수인들도 시설비 등을 청구하지 않기로 약정하였다면 임차인이나 양수인 등은 매수청구권을 포기한 것이고, 위 약정이 임차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없다(대법원 1992. 9. 8. 선고 92다24998 판결 등 참조). 앞서 본 바에 의하면, 피고는 소외 회사와 사이에 이 사건 전대차계약을 체결하면서 별도로 전대차보증금을 지급하지 않고, 피고가 시설한 설치물을 소외 회사에 담보로 제공하기로 하였고, 전대차계약이 만료된 경우에 피고가 시설한 설치물에 대하여 원상복구의무를 부담하나 소외 회사가 원상복구를 원하지 않을 시에는 시설물을 그대로 두기로 약정하였는바, 이는 피고가 전대차보증금 지급의무를 피고가 시설한 설치물의 담보제공으로 갈음하는 대신, 소외 회사에게 시설비를 청구하지 않기로 한 것으로서 피고가 부속물매수청구권을 포기하는 약정으로 보는 것이 타당하고, 피고로서는 원상회복의무를 면하게 되어 위 포기약정이 전차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없으므로 위 포기약정은 유효하다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 유익비상환청구에 대한 판단

제1심법원의 현장검증결과 및 제1심 감정인 M의 감정결과에 의하면, 피고가 이 사건 건물에 설치하였다고 주장하는 전기시설, 수도설비, 소방 및 환기설비, 주방시설, 식당내부시설, 기타시설(덕트) 및 별지3 기재 건물(이 사건 전대차의 목적물이 아니다) 내에 설치한 식탁, 의자, 보조식탁, 스피커, 앰프 등 시설은 위 건물의 객관적인 사용목적에 편익을 주기보다는 피고가 식당 운영의 편익을 위하여 설치한 시설물에 불과하므로 그에 관한 지출비용을 위 건물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 유익비라고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 본소 및 반소에 관한 항소는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사진성철**

**판사김태현**

**판사손병원**

**별지**