

대구지방법원 상주지원 2015. 1. 8 선고 2013가합7123(본소), 2014가합5117(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)상주시

피고(반소원고)A

변론 종결 2014. 12. 23.

판결 선고 2015. 1. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 유치권부존재확인청구 부분을 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
 - 가. 별지 1 목록 제2항 기재 부동산 중
 - 1) 별지 2 감정도 표시 42, 43, 44, 48, 49, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분(2층 휴게발코니) 78.5㎡,
 - 2) 별지 2 감정도 표시 48, 44, 45, 46, 47, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분(2층 일반음식점) 165㎡를

각 인도하고,

나. 별지 1 목록 제2항 기재 부동산 1층 2639.49m²의 옥상 중 별지 2 감정도 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 53의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 76.6m² 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,

마. 별지 2 감정도 표시 50, 51의 각 점을 연결한 1층 벽면과 같은 감정도 표시 52, 53의 각 점을 연결한 지상 1층 벽면유리에 설치한 각 현수막(기재내용: 본 건물 (B) 유치권 행사 건물임)을 각 철거하고,

바. 별지 3 목록 기재 건물을 인도하라.

3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 4 목록 기재 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행하라.

4. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

6. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제2, 3항 및 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 주문 제2항 기재 선내(ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분에 관하여 피고(반소원고)의 유치권이 존재하지 않음을 확인한다(청구취지 제1의 라.항의 '2014. 5. 17.'은 '2014. 5. 20.'의 오키로 보인다).

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게

247,865,000원과 그 중 100,000,100원에 대하여는 2014. 5. 9.부터, 147,864,900원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 1 목록 기재 토지 및 건물(C센터)과 별지 3 목록 기재 건물(직거래장터)의 소유자이다. 원고는 '산업입지 및 개발에 관한 법률'에 의하여 상주시 D, E 일대에 F를 조성하고자 위 각 건물을 신축하였다.

나. 원고는 C센터 운영과 관련하여 2011. 1. 25.경 소외 G 주식회사(이하 '소외 회사'라고 한다)와 사이에 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 임대차목적물(제1조) : 상주시 D 대 19,086.8㎡ 및

그 지상 건물, 건물 내의 시설물, 장비

○ 임대차기간(제2조): 2011. 1. 25. ~ 2021. 1. 24.(10년)

○ 연 임대료(제3조) : 202,246,000원

○ 임대보증금 예치(제4조):

소외 회사는 이 계약의 이행을 보증하기 위하여 원고에게 임대보증금으로 574,583,760원을 현금으로 임대계약기간동안 무이자로 예치하거나, 임대보증금에 상응하는 이행보증보험계약 체결 후 증권을 제출하여야 한다.

다. 소외 회사는 위와 같이 임차한 건물을 각 코너 별로 나누어 제3자에게 각 전대하였는데, 소외 회사는 2011. 2. 23. 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 전대차계약(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 전대차 목적물 : 상주시 D 지상 C센터건물 중 주문 제1항 기재 선내(ㄴ) 부분 2층 휴게발코니

78.5㎡, 선내 (ㄷ) 부분 2층 일반음식점 165㎡, 선내 (ㄹ) 부분 1층의 옥상 부분 76.6㎡

○ 전대차기간(제2조): 2011. 2. 26. ~ 2016. 1. 25.

○ 계약위반(제4조) : 정당한 이유 없이 15일 이상 영업행위를 중단하는 경우

○ 명도(제5조):

1) 임대차 계약이 만료된 경우

2) 피고가 시설한 설치물에 대해 원상복구해야 하며 소외 회사가 원상복구를 원치 않을 시에는 시설물을 그대로 둔다.

○ 임대수수료(제6조):

1) 임대보증금은 피고가 시설한 식당시설물을 담보로 한다.

2) 피고는 식당 월 매출금액의 10%를 수수료로 소외 회사에게 정산하여 지불한다.

3) 정산은 매월 30일로 정하고, 익월 2일 소외 회사에게 지불한다.

피고는 'B'이라는 상호로 별지 4 목록 기재와 같은 영업허가신고등록(이하 '이 사건 영업허가신고등록'이라 한다)을 마친 다음 식당 영업을 하였다.

라. 소외 회사는 원고와 약정한 임대차보증금과 차임을 제대로 지급하지 않아 원고는 2012. 1. 4.경 소외 회사에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 통지를 하여 그 무렵 위 통지가 소외 회사에게 도달하였고, 2012. 1. 6. 소외 회사는 원고와 사이에 임대차 종료에 따른 인수인계에 합의하였다.

마. 원고는 2012. 1. 5.경 소외 H와 사이에 임대차보증금을 287,300,000원, 차임을 연 101,124,000원으로 정하여 새로운 임대차계약을 체결하였는데, 피고는 H와 다시 전대차계약을 체결하거나 기존의 이 사건 전대차계약을 승계하기로 합의하지 못했다. 한편, H는 2013. 2. 12.경 경영부진 등의 이유로 원고와 사이에 위 임대차계약을 해지하였다.

바. 원고는 2013. 2. 20.경 피고에게, 이 사건 임대차계약이 해지되었고, 이에 소외 회사와 피고 사이의 이 사건 전대차계약도 해지되었으므로, 피고가 점유하고 있는 건물 부분을 원상회복하여 인도하여 달라는 내용의 통지를 하였고, 그 이후에도 수차례 인도를 요청하였으나, 피고는 이를 거절하였다.

사. 현재 피고는 주문 제2항 기재 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분(이하 '선내(ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분'이라 한다)과 별지 3 목록 기재 건물을 각 점유하고 있고, 위 선내 (ㄹ) 부분 지상에 조립식 냉동창고와 가건물을 설치하여 점유하고 있으며, 주문 제2의 마.항 기재 장소에 각 현수막을 설치하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 상주시지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구에 관한 판단

가. 건물인도, 철거청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 소외 회사의 채무불이행으로 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었으므로, 전차인인 피고는 위 임대차계약에 기초한 전차권으로 임대인인 원고에 대하여 대항할 수 없다(뒤에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 전대차계약의 체결에 묵시적으로 동의한 것으로 볼 수 있다고 하더라도 전대차의 기초가 되는 임대차계약이 해지된 이상 전차인인 피고는 임대인인 원고에게 전차권을 대항할 수 없다).

따라서 피고는 원고에게 전대차 목적물인 선내(ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분을 인도할 의무가 있고, 원상회복을 위하여 피고가 선내(ㄹ) 부분 지상에 설치한 조립식 냉동창고와 가건물, 위 현수막을 각 철거할 의무가 있다(뒤에서 보는 바와 같이 부속물매수청구권 등 유치권의 피담보채권이 인정되지 않으므로, 피고는 유치권 행사를 위하여 현수막을 설치할 권리를 가지지 아니한다). 또한 별지 3 목록 기재 건물은 이 사건 임대차계약의 목적물에 포함되지 않았고, 달리 그 점유권원을 인정할 만한 주장과 입증이 부족하므로, 피고는 위 건물의 소유자인 원고에게 위 건물 역시 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 원고의 직원들이 소외 회사로부터 임대차보증금을 지급받지도 않고 이 사건 임대차계약을 체결하였다가, 소외 회사의 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해지하고 피고에게 위 각 건물 부분의 인도 등을 구하는 것은 신의칙에 반하는 행위라고 주장하나, 피고가 주장하는 위 사유들만으로 원고의 건물인도청구 등이 신의칙에 반하는 행위라고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 손해배상청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 해지된 이후인 2012. 1. 7.경부터 피고는 무단으로

선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분을 점유함으로써 위 건물의 소유자인 원고에게 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고는 위와 같은 불법행위로 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상의 범위에 관하여 보건대, 특별한 사정이 없는 한 원고가 입은 손해액은 위 각 건물 부분의 임료 상당액이라고 할 것인바, 감정인 I의 임료감정결과에 의하면, 2012. 1. 7.부터 2014. 5. 19.까지의 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분의 임료 합계액은 19,556,900원(= 선내 (ㄴ) 부분 803,100원 + 선내(ㄷ) 부분 16,006,200원 + 선내 (ㄹ) 부분 2,747,600원)인 사실, 2014. 5. 20.부터 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분의 임료 합계액은 연 8,039,810원(= 선내 (ㄴ) 부분 329,700원 + 선내 (ㄷ) 부분 6,591,750원 + 선내 (ㄹ) 부분 1,118,360원)인 사실을 각 인정할 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 손해배상금으로 19,556,900원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음날인 2014. 6. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2014. 5. 20.부터 선내(ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분의 인도완료일까지 연 8,039,810원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 폐업신고절차 이행청구에 관한 판단

임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함한다. 따라서 임대인 또는 그 승낙을 받은 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가를 받는 데 방해가 되지 않도록 임차인은 임차건물 부분에서의 영업허가에 대하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다34903 판결 등 참조).

위 법리는 전차인의 경우에도 동일하게 적용된다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복으로서 이 사건 영업허가신고등록에 관하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다.

라. 유치권부존재확인 청구에 관한 판단

확인의 소는 확인판결을 받는 것이 원고의 법적 지위에 대한 불안과 위험을 제거하는 데 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되는데, 이 사건과 같이 원고 소유의 건물일부분을 피고가 점유하고 있는 경우에는 그 인도를 구하는 것이 원고의 소유권에 대한 불안과 위험을 유효하고 적절하게

제거하는 직접적인 수단이 되므로, 이와 별도로 피고를 상대로 위 점유 부분에 대한 유치권의 부존재확인을 구하는 것은 확인의 이익이 없다(대법원 2014. 4. 10. 선고 2010다84932 판결 참조).

따라서 원고의 이 부분 소는 부적법하다.

3. 피고의 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 손해배상청구 원고의 피용자들인 J(당시 F관리사업소 소장), K(당시 관리계 담당), L(당시 관리계장) 등은 C센터 건물을 소외 회사에게 임대하는 과정에서 가계약을 위반하여 소외 회사로부터 임대차보증금을 교부받지도 않고 본계약을 체결하였다. 그럼에도 불구하고 이를 사전에 피고에게 고지하지 않았고 개장을 서두르기 위해 피고에게 사업내용을 적극 홍보하는 위법행위를 하여, 이로 인하여 피고가 소외 회사와 전대차계약을 체결하고 시설투자 비용을 지불하였으나 위 비용을 회수할 수 없게 되었다. 따라서 원고는 피고에게 위 불법행위로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 부속물매수청구 내지 유익비상환청구 피고는 원고와 소외 회사의 동의를 얻어 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분에 수도설비, 가스설비, 하수설비, 소방설비 등을 설치하였고, 별지 3 목록 기재 건물에 식탁, 의자, 마이크 등 음향시설을 설치하였는바, 원고에 대하여 부속물매수청구권을 행사하므로, 원고는 피고에게 위 부속물 매수대금을 지급할 의무가 있다.

예비적으로, 별지 3 목록 기재 건물이 임대차 목적물로 인정되지 않는다면, 위 부동산 내부에 존재하는 시설 등에 대해서 민법 제203조 제2항에 기하여 유익비상환청구권을 행사하므로, 원고는 피고에게 유익비를 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 손해배상청구에 관한 판단 을 제9 내지 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 J의 증언에 의하면, 원고가 소외 회사와 2010. 6. 1.경 이 사건 임대차계약상 목적물에 관하여 임대차가계약을 체결하였고, 위 가계약서 제17조(특약사항)에 의하면, 가계약 체결 후 소외 회사가 임대보증금에 따른 이행보증보험증권을 제출하고 1기분 임대료(3개월분)를 납부할 시에 본계약을 체결하기로 한 사실, 원고의 F관리사업소 소장으로 근무하던 J이 소외 회사로부터 임대차보증금을 납부받지 않은

상태에서 본계약인 이 사건 임대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 가계약은 원고와 소외 회사 사이에 체결된 약정으로서 설사 원고의 직원들이 위 가계약 조항에 따르지 않고 임대차보증금을 지급받기 이전에 본계약을 체결하였다고 하여 그것이 제3자인 피고에 대하여 불법행위를 구성한다고 보기 어렵다. 또한 원고가 제3자인 피고에게 소외 회사가 임대차보증금을 납부하지 않았다는 사실을 고지하여야 할 의무가 있다고도 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 부속물매수청구 내지 유익비상환청구에 관한 판단 가) 우선 원고가 이 사건 전대차계약의 체결에 동의하였는지에 관하여 보건대, 을 제2, 3 내지 6, 9 내지 12, 16, 18호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 J의 증언만으로는 원고가 이 사건 전대차계약의 체결을 명시적으로 동의하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러나 위 증거들에 의하면, 원고의 담당 직원들이 소외 회사가 피고와 사이에 이 사건 전대차계약을 체결한 사실을 알고도 별다른 조치를 취하지 않은 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고는 묵시적으로 소외 회사와 피고 사이의 이 사건 전대차계약의 체결에 동의하였다고 보는 것이 타당하고, 그에 따라 피고가 선내 (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ) 부분에 설치한 수도설비, 가스설비 등에 관하여도 그 설치를 추인하였다고 보는 것이 타당하다.

그러나 원고와 소외 회사 사이의 이 사건 임대차계약이 소외 회사의 채무불이행으로 적법하게 해지된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는 임차인은 부속물매수청구권을 행사할 수 없는 점(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결 등 참조), 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 소외 회사에게 지급하기로 하였는데, 위 차임 상당 수수료를 소외 회사에게 지급하였다는 점을 인정할 증거가 없는바, 피고는 전차인으로서의 채무를 불이행하였으므로, 전대차 종료 시에 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.

한편, 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 포기 약정이 전차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없으므로 위 포기약정은 유효하다고 할 것이다. 따라서 이 점에 비추어 보더라도 피고의 부속물매수 주장은 이유 없다.

나) 피고는 예비적으로 별지 3 목록 기재 건물 내부에 존재하는 시설 등에 대해서 원고가 피고에게 유익비를 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대 이 법원의 현장검증결과, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정결과에 의하면, 별지 3 목록 기재 건물은 직거래 장터로 사용되는 건물인데, 피고가 위 건물에 설치한 시설물은 식탁, 의자, 보조식탁, 스피커, 앰프 등의 시설로서 이는 위 건물의 객관적인 사용목적에 편익을 주기보다는 피고가 식당을 운영하기 위하여 설치한 시설물들이어서 그 비용을 위 건물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 유익비라고 보기 어렵다. 따라서 피고의 유익비상환 주장도 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 본소 중 유치권부존재확인청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 나머지 청구는 이유 있으므로 이를 인용하며, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사손현찬

판사진원두

판사권성우

별지