

대전지방법원 2018. 7. 4 선고 2016가단7163(본소), 2017가단210935(반소) 판결 [건물인도
등·부속물매수청구권]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2018. 6. 8.

판결 선고 2018. 7. 4.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 19,858,870원과 이에 대하여 2017. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다. 1) 반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 36,622,000원과 그중 33,222,000원에 대하여는 2017. 10. 31.부터, 나머지 3,400,000원에 대하여는 이 사건 반소장정정신청서 부분 송달 다음날부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 2003. 11. 30.자 부동산임대차계약 체결

1) 원고는 2003. 11. 30. 피고와 사이에, 원고가 그 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 그 지상 건물을 임대차보증금 1,000만 원, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2003.

11. 30.부터 24개월간으로 정하여 피고에게 임대하는 내용의 부동산임대차계약을 체결하였다.

2) 원고와 피고는 위 부동산임대차계약을 체결할 당시 아래와 같은 내용을 그 '추가 특약 조항'으로 정하였다.

C 내 임대인의 승낙 하에 신축하고 개조한 건축물(방, 주방, 부속 창고, 2층 주택 등)은 계약 해지 시에는 그 소유권이 임대인에게 자동 귀속되며 임차인은 권리를 주장할 수 없다.

나. 원고와 피고의 임대차계약 갱신 및 2013. 12. 30.자 부동산임대차계약 체결

1) 원고는 2005. 11. 30., 2007. 11. 30., 2010. 12. 30. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 그 지상 건물에 관한 임대차계약을 각 갱신하는 내용의 각 부동산임대차계약을 체결하여 임대차관계를 유지하여 왔다.

2) 원고와 피고는 위 2005. 11. 30.자 부동산임대차계약을 체결할 당시 아래와 같은 내용을 그 '특약 조항'으로 정하였다.

1조 : 대전시 중구 D(385㎡-대지) 본 번지 내 임대차계약에 있어서, 임차인이 임대인의 승낙 하에 증축한 하기 건축물은 본 부동산 임대차계약 해지와 동시에, 그 건축물 본래의 소유권은 공부상의 소유주(A)처럼 임대인에게 자동으로 소유권이 귀속된다. 그러므로 임차인은 임대인에게 그 소유권을 주장할 수 없다.

① 창고용 경량철골조 = 67.2m^2

② 사무실용 부속조 = 11.4m^2

③ 주방옆 부속창고(무허가 가건물) = 약 10평

④ 2층 조립식 사무실(무허가 가건물) = 약 10평

3) 원고와 피고는 위 2007. 11. 30.자 부동산임대차계약을 체결할 당시 아래와 같은 내용을 그 '특약 조항'으로 정하였다.

제1조 : 대전시 중구 C 내 임차인이 임대인의 승인 및 승인 없이 임의로 증축한, 하기 건축물의 소유권은 공부상의 소유자(A)이므로, 임대차계약이 만료 해지되었을 시, 임차인은 소유권을 주장할 수 없고 그 소유권은 자동으로 임대인에게 귀속된다.

1) 창고용 경량철골조 = 67.2m^2

2) 사무실용 부속조 = 11.4m^2

3) 조립식 부속창고 = 약 10평

④ 2층 조립식 사무실 = 약 10평(비승인)

다. 원고와 피고 사이의 2013. 12. 30.자 부동산임대차계약 체결

1) 2013. 12. 30. 피고와 사이에 위 임대차계약을 갱신하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2013. 12. 30.부터 2015. 12. 30.까지로 하는 내용의 부동산임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 제6조에서 "임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다."라고 정하는 한편, 아래와 같은 내용을 그 '특약 조항'(이하 '이 사건 특약 조항'이라고 한다)으로 정하였다.

제1조 : 임대건물 내 임대인의 승인 하에 임차인이 증축한 하기 건축물은 공부상의 소유자인 대로 그 소유권은 임대인에게 있고, 임차인은 소유권을 주장할 수 없다.

① 창고용철골조 : 67.2m^2

② 사무실용 : 11.4m^2

③ 조립식 창고 : 약 11평

④ 2층 조립식 건물 : 약 10평

제2조 : 임대인과 임차인 사이에는 보증금과 월세금의 금전관계만 존재한다.

제3조 : 계약해지 시에는 임차인은 계약 전 상태로 건물을 반환하여야 하며, 건물 내 쓰레기를 철거하여야 한다.

라. 피고의 증축 등

피고는 1998. 5.경 이 사건 토지 지상 건물에 관하여 별지 도면 표시(ㄱ) 부분 1층 창고 45㎡와 별지 도면 표시(ㄴ) 부분 2층 방, 주방 화장실 26㎡'를 증축하고, 그 후 별지 도면 표시(ㄷ) 부분 1층 카센터 71㎡, 별지 도면 표시(ㄹ)부분 1층 세차장 사무실 11㎡(이하 이를 '이 사건 각 증축 부분'이라고 하고, 증축 전 기존 건물과 이 사건 각 증축 부분을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라고 한다) 등을 각 증축하였다.

마. 피고의 이 사건 각 건물 인도

피고는 2017. 10. 30. 이 사건 각 건물에서 퇴거한 후, 그 무렵 원고에게 이를 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8호증, 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제3호증의 1 내지 5, 을 제4호증의 1, 2, 이 법원의 한국 국토정보공사 대전동부지사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

원고는 2013. 12. 30. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 각 건물에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2013. 12. 30.부터 2015. 12. 30.까지로 정하여 이 사건

임대차계약을 체결한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 피고가 이 사건 임대차계약에 의하여 원고에게 지급하여야 할 차임은, 2016. 5월분 차임 1,065,370원과 2016. 6.부터 2017. 10.까지 월

1,105,500원 상당의 차임인 18,793,500원의 합계액인 19,858,870원[= 2016. 5월분 차임

1,065,370원 + (2016. 6.부터 2017. 10.까지의 차임 1,105,500원 × 17개월)]이라는 것에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러므로 피고는 원고에게 위 19,858,870원과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 2017. 12. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날임이 기록상 분명한 2017. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 부속물매수청구 부분에 대한 판단

1) 당사자들의 주장 가) 피고의 주장

- ① 피고는 원고의 아버지인 E의 동의를 받아 이 사건 토지 지상 건물에 이 사건 각 증축 부분을 증축하였는바, 이는 이 사건 토지 지상의 기존 건물에 부속된 물건으로서 피고의 소유에 속하고, 위 기존 건물의 구성 부분이 되지 아니하는 것으로서 그 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건에 해당하므로, 민법 제646조에 의하여 원고에게 그에 관한 매수청구권을 행사한다.
- ② 임차인의 부속물매수청구권에 관한 민법 제646조는 강행규정으로서 이에 위반하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없는바, 이 사건 특약 조항 중 "이 사건 각 증축 부분의 소유권이 원고에게 있고 피고는 소유권을 주장할 수 없다."는 부분은 강행규정에 저촉된 것으로서 효력이 없다.

나) 원고의 주장

이 사건 특약 조항 중 이 사건 각 증축 부분의 소유권이 원고에게 있고 피고는 소유권을 주장할 수 없다는 부분은, 피고가 이 사건 각 증축 부분에 관하여 모든 권리를 포기하겠다는 의사를 표시한 것이고, 이 사건 특약 조항의 체결 경위와 제반 사정을 고려하면 이는 피고에게 불리하다고 볼 수 없으므로 민법 제646조에 저촉되지 아니한다.

- 2) 판단 건물 임차인이 자신의 비용을 들여 증축한 부분을 임대인 소유로 귀속시키기로 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함된 것으로서 특별한 사정이 없는 한 유효하므로, 그 약정은 부속물매수청구권을 포기하는 약정으로서 강행규정에 반하여 무효라고 할 수 없다(대법원 1983. 2. 22. 선고 80다589 판결, 1996. 8. 20. 선고 94다44705, 44712 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고는 2003. 11. 30. 이 사건 토지 및 각 건물에 관하여 임대차계약을

체결하면서 "원고의 승낙 하에 신축하고 개조한 건축물(방, 주방, 부속 창고, 2층 주택 등)은 계약 해지 시에는 그 소유권이 원고에게 자동 귀속되며 피고는 권리를 주장할 수 없다."는 내용을 그 특약 사항으로 정한 이후, 위 임대차계약을 갱신하면서 이 사건 각 증축 부분의 소유권이 원고에게 있다거나, 위 임대차계약의 기간 만료 또는 해지 시 자동으로 그 소유권이 원고에게 귀속된다는 내용을 계속적으로 그 각 특약 사항으로 정해 온 점(이 법원의 국토정보공사 대전동부지사에 대한 측량감정촉탁 결과로 확인된 이 사건 각 증축 부분의 각 면적과 위 각 특약 사항에 기재된 각 해당 건물 부분의 면적이 다소 다르기는 하나, 앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 각 특약사항에 기재된 각 해당 건물 부분은 이 사건 각 증축 부분을 지칭하는 것이라고 봄이 상당하다), ② 이 사건 각 증축 부분은 그 등기부 또는 건축물대장상 원고가 이를 각 소유하는 것으로 표시되어 온 점, ③ 이 사건 임대차계약 제6조는 "임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다."라고 정하고 있고, 이 사건 특약 조항은 원고의 승인 하에 피고가 증축한 이 사건 증축 부분의 소유권은 원고에게 있고, 피고는 소유권을 주장할 수 없으며(제1조), 원고와 피고 사이에는 임대차보증금과 월 차임에 관한 금전관계만 존재한다고 정하고 있는 점(제2조) 등을 종합하면, 이 사건 특약 조항 제1조는 임차인인 피고가 이 사건 각 증축 부분에 관한 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함된 것으로서 유효하고, 따라서 이 사건 특약 조항 제1조에 따라 이 사건 각 증축 부분은 원고가 이를 소유하게 되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 증축 부분에 관하여 민법 제646조에 의한 부속물매수청구권을 행사할 수 없다고 봄이 상당하다.

그러므로 이 사건 각 증축 부분에 관하여 민법 제646조가 정하는 부속물매수청구권을 가지고 있다는 것을 전제로 한 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 손해배상청구 부분에 대한 판단

피고는, 피고가 이 사건 각 건물 부분에 비조명간판 1개, 조명간판 1개를 각 설치한 바 있는데, 피고가 이 사건 각 건물을 원고에게 인도한 후 원고가 위 각 간판을 임의로 철거하였으므로, 원고는 피고에게 위 각 간판 대금 340만 원 상당의 손해배상금과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 갑 제8호증, 갑 제13호증의 1 내지 3, 을 제10호증의 1, 2, 을 제12호증의 1의 각 영상과

변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 위 각 간판은 그 설치 시점을 정확히 파악하기 어려운 상태로서, 그 색이 바래고 일부 파손된 흔적도 보이는 점 등에 비추어 보면, 을 제12호증의 1, 2의 각 기재 및 영상만으로는 위 각 간판의 가액이 피고가 주장하는 340만 원에 이른다고 인정하기에 부족하고, 달리 원고가 위 각 간판을 임의로 철거·처분함으로써 피고가 340만 원 상당의 손해를 입게 되었다고 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 원고에 대한 위 손해배상청구 부분도 이유 없다.

다. 원고가 수령한 건축물 등 수용보상금 상당액에 관한 반환청구 부분에 대한 판단

피고는, 원고의 아버지인 E의 동의 하에 1998. 10.경 별지 도면 표시(□) 부분 1층 창고 45㎡를 축조하였는데, 도로개설 사업으로 인하여 이 창고 중 일부가 지장물로 인정되어 1,300만 원가량의 보상금이 지급되었고, 이 사건 토지 중 일부가 수용되면서 바닥 포장 철거에 따라 350만 원가량의 보상금이 지급되었는데, 원고가 법률상 원인 없이 이를 지급받아 취득하였으므로, 위 1,650만 원을 피고에게 반환하여야 한다는 취지로 주장하나, 피고의 위 주장사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 청구 부분 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박강균

별지

1) 원고 소송대리인은 2018. 6. 8. 개최된 이 사건 9차 변론기일에서 이 사건 청구취지를 "피고는 원고에게 19,858,870원과 이에 대하여 2017. 12. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."로 일부 감축하였다.