

부산지방법원 2015. 1. 16 선고 2013가단235959(본소), 2014가단244356(반소) 판결
[부속물매수청구 · 부속물매수청구]

전 문

원고(반소피고)의료법인 장원

피고(반소원고)재단법인 유오기념재단

변론 종결 2014. 12. 19.

판결 선고 2015. 1. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 46,091,100원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 12,655,000원 및 이에 대하여 2013. 5. 25.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2005.경 피고로부터 부산 서구 암남동 18-8 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차하여 '송도요양병원'을 운영해왔다.

나. 그 후 원고는 위 건물을 임차하여 사용하던 중인 2008. 10. 31. 피고와 사이에 임차기간을 36개월 연장하기로 하면서 보증금 1억 8,000만 원, 기간 2009. 9. 30.부터 2012. 9. 30.까지, 월 임료 1,750만 원(다만 2008. 12. 30.부터 적용)으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고와 피고는 2009. 2. 12. 부산지방법원 2009자49호로 아래 화해조항(이하 '이 사건 화해조항'이라 한다) 기재와 같이 제소전 화해를 하였다.

〈화해조항〉

1. 원고는 피고에게 이 사건 건물을 2012. 9. 30.까지 명도하고 동시에 피고는 원고에게 임대차보증금 1억 8,000만 원을 반환한다.
2. 원고는 피고에게 2008. 10월, 11월 임대료로 1,000만 원(부가세별도)을 지급하고, 그 후 2008. 12. 1.부터 위 건물의 만료일까지 임대료로 매월 1,750만 원(부가세별도)을 지급한다.
3. 원고는 피고에게 부과될 위 건물에 관한 취, 등록세(건물, 토지분)를 납부하기로 하며, 만일 미불할 시에는 이건 계약은 자동해지되고, 위약금으로서 임차보증금은 피고에게 귀속된다.
4. 원고는 위 건물에 매년 부과되는 재산세(토지, 건물분)를 부담한다.
5. 원고는 위 건물을 제3자에게 무단으로 전대할 경우에는 계약이 종료될 뿐 아니라, 그 날부터 기한의 이익이 상실되고 위약금으로 보증금은 임대인에게 귀속된다.
6. 원고는 이건 임차권을 타인에게 양도하거나, 질권설정 등에 사용할 수 없다. 또한 이건 계약의 보증금에 대하여 제3자(원고의 채권자)에 의한 압류, 가압류, 가처분이 있을 경우에는 본 계약은 자동으로 해약된다.
7. 원고가 월임료를 2개월 이상 연체하거나, 위 각 조항의 약정을 위반하였을 때에는 기한의 이익을 상실하고 피고에게 위 건물을 즉시 명도한다.

8. 원고는 영업으로 인한 민원이 있을 경우 원고의 책임으로 해결하고 이를 이유로 임대차계약을 중도해지 하거나, 월임료 감액 등을 요구할 수 없다. 원고의 중도해지시 보증금은 피고에게 귀속된다.

9. 원고는 위 부동산 명도시 위 임차보증금 이외의 시설비 및 필요비, 유익비 등 명목의 금전청구를 하지 아니하며, 건물에 부착한 시설물(엘리베이터 등)을 철거할 수 없다.

10. 원고는 위 부동산 명도 완료시까지 연체 임료 기타 제세공과금, 원상복구비용을 위 임대차보증금에서 공제할 수 있다.

라. 위 임대차계약의 만료일인 2012. 9. 30.이 도래한 후에도 원고는 이 사건 건물을 계속하여 사용, 수익하였고, 피고가 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니하여 위 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다.

마. 원고는 2013. 3. 20. 피고에게 위 임대차계약의 해지통고를 하였고, 2013. 5. 24. 피고에게 이 사건 건물을 명도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고로부터 이 사건 건물을 임차하여 냉·난방설비, 승강기를 설치하였다. 위 냉·난방설비, 승강기는 이 사건 건물에 부속된 물건으로서 위 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오는 물건이므로 부속물매수청구의 대상에 해당한다. 따라서 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 위 냉·난방설비, 승강기에 대한 매수청구를 하므로, 피고는 원고에게 그 대금 46,091,100원의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 화해조항 제9항에 의하여 부속물매수청구권을 포기하였으므로, 원고의 이 사건 매수청구는 위 화해조서의 기판력에 반하는 것으로서 허용될 수 없다.

다. 판단

재판상 화해가 성립되면 그 내용이 강행법규에 위배된다 할지라도 재심절차에 의하여 취소되지 아니하는 한 그 화해조서를 무효라고 주장할 수 없다(대법원 1991. 4. 12. 선고 90다9872 판결 등 참조).

이 사건 화해조항 제9항의 문언 및 전체적인 내용에 비추어, 원고와 피고 사이에 위 임대차계약 종료 시 원고가 피고에게 부속물매수청구권을 행사하지 않기로 하는 내용의 제소전 화해가 성립되었다고 봄이 상당하다. 비록 앞에서 본 바와 같이 이 사건 제소전 화해 성립 후 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 하더라도, 갱신 된 임대차계약은 내용 및 성질에 있어서 갱신 전의 임대차계약과 동일성이 있는 점(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다28486 판결 참조), 이 사건 화해조항 제9항도 그 시기를 기존 임대차계약의 만료일인 2012. 9. 30.로 특정하지 않고 '이 사건 건물의 명도 시'라고만 정하고 있는 점, 원고가 위 냉·난방설비, 승강기를 설치한 시점은 이 사건 화해조서가 작성되기 이전인 것으로 보이는 점 등을 종합해보면, 이 사건 화해조항 제9항의 효력은 묵시적으로 갱신 된 임대차계약이 종료된 후에도 미친다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 매수청구는 위 제소전 화해조서의 기판력에 반하는 것으로서 허용될 수 없다.

따라서 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고는 이 사건 건물에 승강기를 설치하였는데 이를 철거해가지 않았고, 화재를 일으켜 이 사건 건물 지하 배전함을 훼손하였다. 따라서 원고는 피고에게 원상복구비용을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 주장

원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 시설비 등의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 하는 합의를 하였다. 또한 원고는 위 지하 배전함을 훼손한 사실도 없다.

다. 판단

갑1의 기재에 의하면, 원·피고는 위 임대차계약체결 당시에 특약사항으로 "이 사건 건물 명도 시 원고는 임차보증금 이외의 시설비 및 필요경비, 유익비 등 명목 여하를 불문하고 일체의 금전청구를 하지 못하며, 건물에 필요에 따라 부착한 시설물(엘리베이터 등)을 철거할 수 없다."는 약정을 한 사실이 인정된다. 위 특약사항 및 앞에서 본 이 사건 화해조항 제9항의 내용에 비추어보면, 원고는 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 하는 합의가

원·피고 사이에 있었다고 보기에 충분하다. 따라서 원고는 원상복구의무를 부담하지 않는다고 할 것이다. 또한 원고가 위 지하 배전함을 훼손하였음을 인정할 아무런 증거도 없다.

결국 피고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 모두 이유 없다.

판사윤화랑