

서울중앙지방법원 2019. 10. 22 선고 2018가단5139602(본소), 2019가단5097743(반소) 판결
[건물명도(인도) · 부속물매수청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정산 담당변호사 이종욱

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 명도 담당변호사 하동권

변론 종결 2019. 5. 14.

판결 선고 2019. 10. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 32.59㎡를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들은 공동하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 2,133,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. D은 약 20년 전에 E과 사이에, 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 32.59㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 보증금 10,000,000원, 차임 월 800,000원으로 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 2009. 5. 20.경 임차인을 피고로 변경하면서 차임을 월 1,000,000원으로 인상하였다.

나. D은 2013. 5. 8. 사망하여 D의 상속인인 원고들이 임대인 지위를 승계하였는데, 2015. 5. 20. 이 사건 임대차계약의 보증금이 15,000,000원으로 변경되었고, 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되다가 2018. 5. 19. 기간만료로 종료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2018. 5. 19. 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 반소청구 및 동시이행항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 원고들의 동의를 얻어 이 사건 건물에 전기시설과 가스배관 공사를 하여 부속물매수청구권을 가지므로, 반소로써 전기시설 매수대금 956,000원, 가스배관시설 매수대금 1,177,000원 합계 2,133,000원의 지급을 구하고, 위 돈을 지급받기 전에 는 이 사건 건물을 인도할 수 없다는 취지의 동시이행항변을 한다.

2) 판단

민법 제646조 제1항은 '건물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다'고 규정하고 있고, 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 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 않는다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738 판결등 참조).

살피건대, 을 2, 3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 건물을 임차한 후 마트를 운영하면서 2015년과 2016년에 이 사건 건물에 관한 전기시설과 가스배관 공사를 한 사실, 전기시설 부분의 현재가치가 956,000원, 가스배관시설 부분의 현재가치가 1,177,000원인 사실은 인정되나, 한편 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고들의 동의를 얻어 위와 같은 공사를 하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 전기시설과 가스배관은 이 사건 건물의 구성부분으로 되었거나 피고가 마트 경영이라는 특수한 목적에 사용하기 위한 것으로 부속물매수청구권의 대상이 된다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 있어 인용하기로 하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박헌배

목 록

서울특별시 동작구

[도로명주소]

서울특별시 동작구

(건물의 표시)

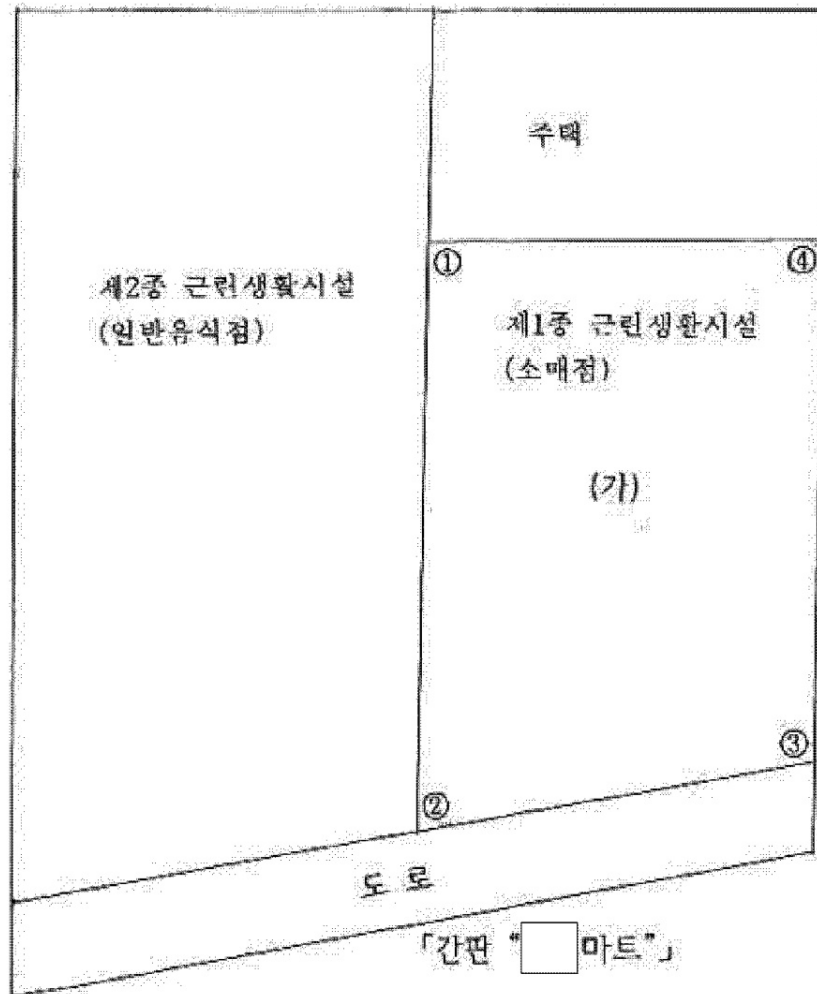
세멘트돌조 평옥개2층 주택 및 점포

1층 29평6홉4작

2층 21평8홉4작

지하실 5평8홉8작

도면



측량, 감정 목적물 : 위 도면중, 피고가 점유, 사용하고 있는 도면표시, ① ② ③ ④ ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분

