

울산지방법원 2016. 1. 13 선고 2015가합21512(본소), 2015가합21529(반소) 판결
[건물명도청구 · 부속물매수청구 및 보증금반환청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변 론 종결 2015. 12. 16.

판결 선고 2016. 1. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 5,000만 원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 위 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 5,000만 원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)와 피고(반소원고)의 각 나머지 본소 및 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지 9/10는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 인도하라.

반소: 원고는 피고에게 200,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달일 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 5,000만 원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

원고는 2011. 7. 30. 피고에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 280만 원, 임대차기간 2011. 8. 11.부터 2013. 8. 24.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 피고는 원고에게 위 임대차보증금을 지급함과 동시에 위 부동산을 인도받아 'C'라는 상호로 음식점을 운영하였다.

원고와 피고는 위 임대차 만료일 무렵인 2013. 8. 20. 피고가 1년 후인 2014. 8. 20.까지는 이 사건 부동산을 원고에게 반환하기로 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)하고 그 약정이 기재된 문서를 공증하였으며, 이어 2013. 8. 25. 다시 이 사건 부동산을 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 350만 원, 임대차기간 2013. 8. 25.부터 2014. 8. 20.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약 체결하였다(이하 위 일련의 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

이 사건 임대차계약 이전인 2010. 10. 28. 이미 울산광역시 북구청장에 의해 도시개발사업 실시계획인가 고시가 이 사건 부동산 일대에 내려졌다.

원고는 2014. 8. 22.경 피고에게 이 사건 임대차계약이 종료되었다는 취지의 통고를 하였다.

[인정 근거] 갑 제2, 3, 4, 5, 6, 8호증(가번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 본소 청구 및 반소 중 임차보증금 반환청구 부분에 대한 판단

가. 2014. 8. 20. 이 사건 임대차계약이 종료되었는지 여부

1) 이 사건 임대차계약이 2014. 8. 20. 종료하였음을 전제로, 원고는 본소로 이 사건 부동산의 인도를 구하고 있고, 피고는 반소로 임차보증금 반환을 구하고 있으므로 위 날짜에 위 임대차계약이 종료되었는지부터 살펴본다.

2) 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보며, 위규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다(상가건물 임대차보호법 제10조 제1, 4항, 제15조).

그런데 원고와 피고는 2013. 8.경 이 사건 임대차계약을 한차례 갱신하면서 별도로 '2014. 8. 20. 명도일에 차질 없이 임대인 요구 시 명도하여 줄 것을 각서로 확인한다'는 내용의 이 사건 약정을 하고 그에 관하여 공증하였는바, 그러한 약정은 위 법률이 정한 갱신요구권을 배제하는 의미로 해석된다.

3) 그러므로 위 약정이 위 법에서 금지하는 '임차인에게 불리한 약정'인지의 여부가 문제되는데, 이는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정을 종합적으로 고려하여 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1993. 6. 22. 선고 93다16130판결, 대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결의 취지 참조).

다시 이 사건으로 돌아와 보건대, 위 기초 사실, 앞서 든 증거에 의해 알 수있는 다음 사정들 즉, 2013. 8.경 임대차계약을 갱신하면서 별도로 인도시기에 관하여 공증을 마치는 등 더 이상 갱신이 없음을 분명히 하고자 한 당사자들의 의사, 이 사건임대차계약이 최초 체결되기 전부터 이 사건 부동산 일대에 관하여 도시개발사업 실시계획이 인가되었던 점, 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 반대하는 이유는 위 도시개발사업의 실시로 인하여 원고 역시 이 사건 부동산을 사업시행자 등에게 이전해주거나 철거하여야 할 지위에 있기 때문이고, 이러한 의도에서 위 별도의 공증을 거쳐 가며 임대차계약을 1년간 갱신한 것으로 보이는 점 등에 비추어보면, 이 사건 약정이 반드시 임차인인

피고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있으므로, 결국 이 사건 약정은 유효하고, 갹신요구권은 배제된다고 봄이 상당하다.

4) 따라서 비록 이 사건에서 임대인인 원고가 피고에게 2014. 8. 20.까지 갹신 거절의 통지 등을 하였다는 사실을 인정할만한 증거는 없더라도 이 사건 임대차계약은 2014. 8. 20.이 도래함으로써 자동으로 종료되었다.

나. 위 본소 및 반소 청구원인, 항변 등에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약이 종료하였으므로 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 부동산을 반환할 의무가 있고, 반대로 임대인인 원고는 임차인인 피고에게 임차보증금 5,000만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 원고는 미지급 차임 공제 주장을 하나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 이 사건 변론종결일까지 발생한 차임을 모두 지급한 사실이 인정되므로 원고의 위 주장은 이유 없다. 다음으로 원고와 피고가 서로 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 이 사건 임대차계약의 종료로 인하여 피고의 이 사건 부동산 인도의무와 원고의 임차보증금의 반환의무는 서로 동시이행의 관계에 있으므로 원고와 피고의 위 항변은 이유 있다.

3) 한편 원고는 피고가 임차보증금 반환과의 동시이행관계를 주장하는 것은 자신의 의무를 회피하기 위한 것으로 권리남용이라고 주장하나, 그렇게 불만한 사정이나 근거가 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고로부터 임차보증금 5,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 위 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 피고에게 부속물매수청구권을 인정할 수 있는지 여부

가. 피고가 반소로 부속물매수청구권을 행사하고 있으므로 이에 관하여 살피건대, 부속물은 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어임차물에 부속시킨 물건이나

임대인으로부터 매수하여 부속한 물건(민법 646조)으로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않으며, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 25745 판결참조).

나. 그러나 피고가 주장하는 각 설비가 원고의 명시적 또는 묵시적 동의하에 설치되었음을 인정할만한 증거가 없다. 나아가 위 설비 중 에어컨, 진열장의 경우 쉽게 분리가능하고 이에 별다른 비용이 들지 않으므로 부속물로 평가하기 어렵다.

다. 따라서 피고의 반소청구 중 부속물매수청구권을 행사하는 부분은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 모두 위 인정 범위 내에서 이유있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오동운, 판사 문기선, 판사 김은영

별지

부동산의 표시

1. 울산광역시 북구

[도로명주소 : 울산광역시 북구]

벽돌구조 칼라아스팔트싱글 지붕 단층 제 2종 근린생활시설

1층 297.0㎡

- 이 상 미등기 건물 -

