

전주지방법원 2015. 1. 29 선고 2013나9478(본소), 2014나7400(반소) 판결
[건물명도 · 부속물매수청구 등]

재판경과

전주지방법원 2015. 1. 29 선고 2013나9478(본소), 2014나7400(반소) 판결
전주지방법원 군산지원 2013. 8. 23 선고 2013가단6433 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2014. 12. 18.

판결 선고 2015. 1. 29.

제1심판결 전주지방법원 군산지원 2013. 8. 23. 선고 2013가단6433 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 이행을 명하는 부분을 초과하는 본소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 당심에서 제기된 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송총비용 중 본소에 관하여 생긴 부분의 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소에 관하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 2012. 2. 3.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 월 100만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 15,906,319원 및 그 중 13,085,150원에 대하여는 2014. 1. 23.부터, 2,821,169원에 대하여는 2013. 5. 1.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2010. 2. 2. 피고와 사이에, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 100만 원(매월 25일 지급), 임대차기간 2010. 2. 2.부터 2013. 2. 1.까지 36개월로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 이 사건 부동산을 인도한 후, 피고로부터 위 보증금 중 1,000만 원을 지급받았다.

나. 피고는 이 사건 부동산에서 'D'라는 상호로 음식점을 운영하다가 2013. 4. 15. 음식점 운영을 중단하고 이 사건 부동산에 피고 소유의 동산 등을 남겨둔 채 자물쇠를 채워놓았다.

다. 한편 피고는 2012. 4. 1.까지의 차임만을 지급한 채 그 이후의 차임을 지급하지 못하였는데, 원고는 2013. 5. 13.경 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 인도청구 부분에 관한 판단 위 인정사실 의하면, 이 사건 임대차계약은 2013. 2. 1. 기간만료로 인해 종료되었거나 피고의 차임 연체를 이유로 한 원고의 위 해지 의사표시에 의하여 2013. 5. 13.경 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 차임 또는 차임 상당의 부당이득반환청구 부분에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 2012. 4. 2.부터 2013. 4. 15.까지 12개월 14일에 해당하는 차임 또는 차임 상당의 부당이득금 12,466,666원($1,000,000\text{원} \times 12\text{개월} + 1,000,000\text{원} \times 14\text{일} / 30$)을 지급할 의무가 있다고 할 것이나, 원고가 스스로 위 금액에서 임대차보증금 10,000,000원과 원고가 이 사건 가집행선고부 제1심 판결에 기한 강제집행에 의하여 배당받은 5,085,150원 합계 15,085,150원의 공제를 구하면서 그 나머지 금액을 피고에게 반환할 의사가 있다고 하고 있으므로, 결국 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 차임 상당의 손해배상청구 부분에 관한 판단 가) 원고의 주장

피고는 2013. 4. 16. 이후 이 사건 부동산에 피고의 동산 등을 그대로 비치한 채 자물쇠를 채워놓아 원고가 이 사건 부동산을 용도대로 사용하지 못하도록 하면서 원고에게 손해를 발생하게 하였으므로, 피고는 원고가 이 사건 가집행선고부 제1심 판결에 기하여 이 사건 부동산을 인도받은 2014. 1. 22.까지 피고의 점유 또는 소유권침해로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나) 판단

임대차계약이 종료한 경우 임차인의 목적물 반환의무와 임대인의 임대차보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 임차인은 임대차보증금을 반환받을 때까지 목적물을 적법하게 점유할 수 있다고 할 것인데, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 이후 피고에게 임대차보증금을 반환하였다거나

임대차보증금이 소멸하였다고 볼 만한 자료가 없어(임대차계약이 종료되었다고 하더라도 목적물이 반환되기 전에는 임대차보증금이 담보하는 임차인의 차임 등의 채무가 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이라고 볼 수 없다), 피고의 위 점유가 위법하다고 할 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

1) 피고는, 피고가 이 사건 부동산에서 식당을 운영하기 위해 원고의 동의를 얻어 7,600만 원을 투입하여 전기공사 등을 실시하였고, 그로 인하여 설치된 시설물로 인해 이 사건 부동산의 객관적 가치가 증가하여, 원고에게 위 비용의 상환을 유익비로서 청구할 수 있거나 부속물인 위 시설물의 매수를 청구할 수 있는데, 위 시설물의 매수 청구의 의사가 기재된 피고의 2014. 5. 21.자 준비서면이 2014. 5. 22. 원고에게 송달되었으므로, 원고로부터 위 각 시설물의 대금 또는 비용을 지급받을 때까지 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수 있다고 항변함과 동시에 그 대금 중 일부인 1,000만 원의 지급을 반소로서 구한다.

살피건대, 을 1호증의 1 내지 4의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 부동산에서 음식점을 운영하기 위하여 출입구 공사 등을 실시한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 1호증의 기재에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 '임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상복구하기로 한다'고 약정한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면, 피고는 유익비상환청구권을 미리 포기하기로 하였다고 할 것이다. 또한 건물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건이 있는 때에는 임대차 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다고 할 것이지만, 피고가 주장하는 시설물이 원고의 동의를 얻어 부속한 이 사건 부동산과 별개의 독립한 물건이라거나 그 가액이 얼마라고 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는, 원고가 2014. 1. 22. 제1심 판결에 기한 강제집행절차에서 5,085,150원을 배당받았는데, 이는 피고가 2012. 4.부터 2013. 3.까지 미지급한 차임 합계 1,200만 원에서 원고가 수령한 보증금 1,000만 원을 공제한 돈을 초과하여, 원고는 법률상 원인 없이 위 초과액인 3,085,150원(5,085,150원 - (1,200만 원 - 1,000만 원)) 상당의 이익을 취득하고 피고에게 동액

상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고에게 이를 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 원고가 가집행선고부 제1심 판결에 기한 강제집행절차에서 배당받은 돈이 피고가 미지급한 차임과 원고가 수령한 보증금의 차액을 초과한다고 할지라도, 이는 강제집행절차에 기한 것으로 법률상 원인이 없다 할 수 없을 뿐만 아니라, 당심으로서도 그와 같이 가집행된 사정은 고려하지 않고 판결을 하여야 하므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 피고는, 피고가 이 사건 부동산에 관한 전기안전검사, 정화조관리비, 소방안전검사, 화장실 공사의 비용으로 2,821,169원을 지출하였는데 위 비용은 원고가 부담해야 할 것이므로, 원고는 피고에게 위 2,821,169원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 위 비용이 건물 자체의 보존에 필요한 비용이라고 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용할 것인데, 이와 결론을 달리한 피고 패소 부분은 부당하여 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각하며, 당심에서 제기된 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재남

판사정종건

판사김송현

별지