

창원지방법원 2020. 10. 15 선고 2019나65884(본소), 2020나56725(반소) 판결 [건물인도
등·부속물매수청구]

재판경과

창원지방법원 2020. 10. 15 선고 2019나65884(본소), 2020나56725(반소) 판결

창원지방법원 진주지원 2019. 11. 19 선고 2018가단5412 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 법현 담당변호사 정영천

피고(반소원고), 항소인C

소송대리인 변호사 김민준

변론 종결2020. 9. 10.

판결 선고2020. 10. 15.

제1심판결창원지방법원 진주지원 2019. 11. 19. 선고 2018가단5412 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 항소비용과 반소로 인한 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지1 기재 건물의 2층 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 66.10㎡(이하 '이 사건 건물 부분'이라 한다)를 인도하라.

나. 반소 : 원고들은 공동하여 피고에게 16,396,000원을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심 판결 이유의 해당 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 제2쪽 제10행의 '제3자'를 'F'으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결 1의 나.항 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

나. 이후 원고들은 2014. 8. 1. D로부터 이 사건 건물의 2분의 1 지분을 매수하여 2014. 9. 23. 이 사건 건물에 관하여 각 4분의 1 지분이전등기를 마쳤다.

○ 제1심 판결 제2쪽 밑에서 3행의 '이후' 이하 부분부터 제3쪽 제1행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.
이후 피고는 2017. 1. 3. 원고들에게 이 사건 건물 부분에 관한 임대차계약의 갱신을 요청하였으나, 원고들은 2017. 1. 20. 이를 거절하였다.

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들

원고들은 피고에게 이 사건 건물 부분 내 소파와 탁자, 냉장고 등 다방 비품을 가져가라고 통지하였으나, 피고는 이를 거부하고 이 사건 건물 부분을 원고에게 인도하지 않고 있다. 이에 원고들은 피고에게 이 사건 건물 부분의 인도를 구한다.

나. 피고

피고는 임대인의 동의를 얻어 이 사건 건물에 34,100,000원을 들여 다방 시설공사 등을 하였는바, 피고는 원고들에 대하여 잔존한 시설 중 이 사건 건물의 구성 부분을 이룬 부분에 관하여는 유익비 또는 필요비 반환청구권을, 구성 부분을 이루지 못하고 부속된 부분에 관하여는 부속물 매수청구권을 가진다. 따라서 원고들은 공동하여 피고에게 위 시설의 잔존가치인 16,396,000원을 지급할 의무가 있으며, 피고는 원고들로부터 위 돈을 상환받기 전에는 이 사건 건물 부분을 인도할 수 없다.

3. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 피고는 원고들이 1/2 지분을 소유하고 있는 이 사건 건물 부분을 점유하고 있으므로, 원고들에게 이 사건 건물 부분을 인도하여야 한다.

나. 반소청구 및 동시이행 항변에 관한 판단

1) 유익비 또는 필요비 반환청구권 주장에 관한 판단 유익비 내지 필요비 상환청구권은 피고가 원상복구약정(갑 제4호증, 임대차계약 제5조)을 함으로써 포기한 것으로 보아야 하므로, 이 부분 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 부속물매수청구권 주장에 관한 판단 가) 민법 제646조 제1항은 '건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료 시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.'고 규정하고 있다. 건물임차인의 매수청구권의 대상이 되는 부속물이라 함은 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분이 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라 할 것이다. 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때는 이를 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없다(대법원 1993. 2. 26. 선고 92다41627 판결 참조).

나) 원고들은 2014. 10.경 피고로부터 이 사건 건물의 2층(피고가 D로부터 임차한 부분) 중

부동산중개사무소 부분을 인도받고, 미용실을 운영하기 위한 공사를 하면서 화장실을 제외한 내부 인테리어 부분을 철거하였다(이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과). 화장실은 건물의 구성부분이었다 할 것이므로 부속물이라고 볼 수 없다.

그러므로 위 부동산중개사무소 부분과 관련한 피고의 부속물매수청구권 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 이 사건 건물 부분은 현재 다방, 룸, 화장실로 나뉘어 있고, 화장실에는 위생기구, 온수기가 설치되어 있으며, 다방 내 베란다 쪽에 주방 싱크대와 카운터가 있고, 다방 부분 전기설비와 일부가 노출된 배관(급수관 및 오배수관)이 설치되어 있다(이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과). 피고가 주장하는 이 사건 건물에 대한 공사내역(을 제1호증, 별지3 기재와 같다)을 같이 살펴보면, 피고는 기존 당구장으로 사용되던 곳을 다방 영업을 위한 장소로 변경하기 위하여 이 사건 건물 부분에 공사를 한 것으로, 제출된 증거만으로는 위 공사 부분 중 건물의 구성부분이 되지 아니하고 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 부속물이 있다고 인정하기 어렵다. 위와 같은 부속물이 있다고 하더라도, 피고가 임대인이던 D의 동의를 얻어 그 부분 공사를 하였다고 인정할 자료가 없다. 그러므로 위 다방 부분과 관련한 피고의 부속물매수청구권 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 피고가 이 법원에서 제기한 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최진숙

판사호성호

판사김민정

별지