

춘천지방법원 원주지원 2015. 4. 28 선고 2014가단4315(본소), 2014가단34705(반소) 판결
[건물인도 등 · 부속물매수청구 등]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 1. B

2. C

변론 종결 2015. 3. 24.

판결 선고 2015. 4. 28.

주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)로부터 35,000,000원에서 2014. 6. 1.부터 별지목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 1,350,000원의 비율로 계산한 금액을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 위 각 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) C에 대한 본소청구를 기각한다.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C에게 3,000,000원과 이에 대하여 2014. 9. 2.부터 2015. 4. 28.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고(반소원고) B의 반소청구, 피고(반소원고) C의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
5. 소송비용은 각자 부담한다.
6. 제1, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 주문 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하고, 3,766,900원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고 B에게 4,800만 원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 C에게 1,000만 원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구

원고가 2012. 4. 11. 피고 B에게 이 사건 부동산을 보증금 3,500만 원, 차임 월135만 원, 기간 2012. 5. 1.부터 2014. 4. 30.까지로 정하여 임대하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고 B에게 이 사건 부동산을 인도한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그렇다면, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었으므로, 피고 B은 원고로부터 원고가 지급받았음을 자인하는 보증금 3,500만 원에서 2014. 6. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 135만 원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 공제한 나머지 보증금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구

1) 원고는, 피고 C가 2014. 3. 29. 원고에게 욕설을 하는 등 원고를 모욕하고, 원고를 폭행하여

원고에게 상해를 가하였으므로, 피고 C는 원고에게 위 모욕, 상해행위로 인하여 발생한 3,766,900원의 손해를 배상할 의무가 있다고 주장하나, 갑 제4 내지 7호증의 각 기재만으로는 피고 C의 위 모욕, 상해사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 나아가 원고는, 피고 C가 이 사건 부동산 중 건물 2층 주택의 세대주로서 처인피고 B와 함께 이 사건 부동산을 점유하고 있으므로 소유자인 원고에게 이를 인도할의무가 있다고 주장한다. 그러나 점유보조자란 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 함으로써 독립한 점유자로 인정되지 아니하는 자를 의미하므로(민법 제195조), 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임치 기타의 점유매개관계를 통하여 독립하여 타인의 물건을 점유하는 자는 점유보조자가 아닌 점(대법원 2007. 11. 15. 선고 2006다63174 판결 등 참조), 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐아니라 그 배우자나 자녀 등 점유보조자의 주민등록을 포함한다고 보아야 할 것인 점(대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카3093 판결 등 참조) 등의 법리에 비추어 보면, 임차인인 피고 B의 남편으로서 피고 B와 함께 이 사건 부동산에서 음식점을 운영하고 있는 피고 C는 피고 B의 점유보조자라고 봄이 상당하고, 피고 C가 이 사건 부동산 중주택 부분의 세대주라는 등의 사정만으로 피고 C가 이 사건 부동산의 공동점유자라고 볼 수 없다.

2. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 B의 반소청구

1) 주장

가) 1 피고 B은 이 사건 부동산 중 별지 목록 1, 2항 기재 각 부동산의 이전 소유자이자 임대인이었던 D의 동의를 얻어 1항 토지에 원두막 및 창고를 신축하고, 2항건물의 벽면을 황토로 만드는 공사를 하였다.

② 그 후 D는 원고에게 위 각 부동산을 매도하였고, 원고가 D와 피고 B 사이의 임대차계약상 임대인지위를 인수하기로 하면서 이 사건 임대차계약 체결에 이르게 되었다.

③ 원고는 "피고 B과 D 사이의 이전 임대차계약에 '시설비를 D가 부담하고 권리금을 인정하는 취지의

특약사항'이 있다. 위 특약으로 인하여 D가 피고 B에게 부담할 채무액이 얼마인지 불분명하다. 이에 원고와 D는, D가 피고 B와 사이에 위 특약에 따른 필요비, 유익비, 지상물 처리 등 비용을 확정하고 피고 B에게 이를 지급할 때까지, 원고가 D에게 매매대금 잔금중 일부의 지급을 유보하기로 약정하였다. 그럼에도 D는 위 특약사항에 관한 문제를 해결하지않은 채 지급이 유보된 잔금을 지급받지 못하면 원고에게 소유권이전등기를 해주지 못한다고주장하고 있다."는 사정을 공탁원인 사실로 하고, "D가 피고 B와 합의된 임대차 목적물의 필요비, 유익비, 지상물 처리에 관한 비용 등을 피고 B에게 지급하고 피고 B으로부터 이를 수령하였다는 영수증을 첨부할 것"을 반대급부로 하여, D를 상대로 47,514,930원(4,800만원에서 지연손해금 공제)을 공탁하였다. 그런데 그 이후 원고는 위 공탁금을 회수하였다.

④ 이러한 사정에 비추어 보면, 원고는 D의 피고 B에 대한 필요비, 유익비, 지상물 처리에 관한 비용 4,800만 원의 지급채무를 인수하였다고 할 것이다.

나) 가사 위 비용 지급채무 인수사실이 인정되지 않는다고 하더라도 위 원두막 및창고에 관하여 부속물매수청구권 내지 지상물매수청구권을 행사한다.

2) 판단

가) 을 제2, 3호증, 갑 제1호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 1 내지 3항의 피고 B 주장과 같은 사실이 인정되기는 하나, "원고가 위 공탁금을 회수한 다음 D와 사이에, 4,800만 원을 매매대금에서 제외하기로 하고, 대신 원고가 피고 B에 게 위 4,800만 원을 유익비 등 명목으로 지급하기로 하는 취지의 약정"이 있었음에 관한 주장 · 입증에 없는 이상, 위 인정사실만으로는 D와 피고 B 사이에 유익비 등을 4,800만원으로 정하기로 하는 합의가 있었다거나 위 유익비 등 채무를 원고가 인수하였다고보기 어렵다.

나) 민법 제643조 소정의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우에만 인정될 수 있는 것이다. 그런데 이 사건 임대차계약이 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차임을 인정할 만한 증거가 없다(오히려 갑 제2호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 건물에 서 음식점을 운영하기 위해 토지와 건물을 함께 임차하여 음식점 운영에 필요한 원두막, 창고 등을 신축한 사실이 인정될 뿐이다). 따라서 지상물매수청구권이 성립될

여지가 없다. 그리고 이 사건 부동산 중 건물 외부에 존재하는 원두막과 창고는 위 건물에 부속된 물건이라고 볼 수 없으므로 민법 제646조의 부속물매수청구권의 대상이 될 수 없다[부산고등법원 1989. 5. 19. 선고 88나4751 판결(상고허가신청기각으로 확정)].

나. 피고 C의 반소청구

을 제5호증, 갑 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 아래와 같은 범죄사실로 이 법원 2014고정475호로 기소되어 2014. 11. 27. 유죄 판결을 선고받은 사실(현재 항소심 계속 중)이 인정된다.

○ 업무방해

원고는 원주시 E에 있는 F 식당의 건물주이고, 피고 C는 위 식당의 세입자이다. 원고는 2014. 5. 20. 10:00경 위 식당 주차장에서, 이름을 알 수 없는 덤프트럭 기사들로 하여금 덤프트럭 2대에 토사를 실어와 주차장 한편에 이를 부으려 하고, 이에 피고 C가 제지하려 하자 "내 땅에 흙을 붓는데 왜 지랄이야"라고 말하며 어깨로 피고 C의 가슴을 밀친 뒤, 위 기사들에게 '내가 책임질 테니 흙을 부어라'고 지시하여 피고 C가 영업 중인 식당의 주차장에 토사를 부었다. 이로써 원고는 위력으로 피고 C의 식당 영업 업무를 방해하였다."

○ 모욕

원고는 2014. 6. 16. 19:46경 원주시 봉산로에 있는 원주경찰서 형사팀 사무실 내에서, 피고 C가 원고에 대해 업무방해로 고소한 사건과 관련하여 고소보충진술을 하는 것을 보고 조사관 경위 G 등 다른 민원인이 있는 자리에서 큰소리로 "야 미친놈아 가게를 비워줘! 너 이 새끼야, 불법으로 영업을 하면서, 병신"이라고 말하는 등 공연히 피고 C를 모욕하였다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고 C에게 업무방해 및 모욕행위로 인한 정신적 손해를 배상할 의무가 있다. 위 업무방해 및 모욕행위의 내용, 이 사건 기록에 나타난 이 사건 임대차계약 전후의 제반 사정을 종합하여, 그 위자료 액수를 300만 원으로 정한 다. 따라서 원고는 피고 C에게 불법행위일 이후로서

피고 C가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장부분 송달 다음날인 2014. 9. 2.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고 B의 반소청구는 이유 없어 기각하고, 피고 C의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 구태회

(별지)

부동산목록

1. 원주시 대 320㎡

2. 원주시

(도로명주소) 원주시

철골조 및 경량철골조 칼라철관 지붕2층 근린생활시설 및 주택

1층 근린생활시설 120.60㎡

2층 주택 117.002㎡

3. 원주시 임야 331㎡

