

부산고등법원 2017. 4. 20 선고 2016나56601(본소), 2016나56618(반소) 판결 [건물명도 등
청구의 소 · 임대차보증금]

재판경과

부산고등법원 2017. 4. 20 선고 2016나56601(본소), 2016나56618(반소) 판결
울산지방법원 2016. 9. 13 선고 2015가단62479 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인A 노동조합

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인B

변론 종결 2017. 3. 9.

판결 선고 2017. 4. 20.

제1심판결 울산지방법원 2016. 9. 13. 선고 2015가단62479(본소), 2016가단 60371(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 본소에 관하여 아래 부분을 초과하여 지급을 명한 피고(반소원고) 패소 부분을
취소하고 위 취소부분에 해당하는 원고(반소피고)의 청구를 기각한다.

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 별지 기재 부동산을 인도하고,

나. 2016. 12. 10.부터 별지 기재 부동산의 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

2. 제1심 판결 중 반소에 관하여 아래 부분을 초과하여 지급을 명한 원고(반소피고) 패소 부분을 취소하고 위 취소부분에 해당하는 피고(반소원고)의 청구를 기각한다.

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 131,494,000원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 반소에 관한 나머지 항소와 피고(반소원고)의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.

4. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 25%는 원고(반소피고)가, 75%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 주문 제1항의 가.항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2,400만 원과 이에 대하여 2015. 10. 11.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2015. 10. 1.부터 별지 기재 부동산의 인도완료일까지 월 800만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 413,776,400원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

원고 : 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고에 대하여 피고에게 1억 원을 초과하여 지급을 명한 원고 패소 부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 피고의 반소 청구를 기각한다.

피고(본소): 제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 중 피고 패소 부분을 취소한다. 위 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

(반소): 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 구하는 금액에 해당하는 피고 패소 부분을

최소한다. 원고는 피고에게 31,494,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 제1심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래 내용을 덧붙여 기재하는 외에 제1심 판결 이유의 '1. 기초사실' 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결문 3쪽 11행 "사용하고 있다" 부분 다음에 "피고는 2016. 12. 9.까지 원고의 은행계좌로 매월 800만 원을 차임 명목으로 송금하여 지급하였다."를 추가한다.

○ 제1심 판결문 3쪽 12행에 "을 제7호증"을 추가한다.

2. 본소 청구에 관하여

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2015. 6. 30. 기간 만료로 종료되었다. 피고가 2016. 12. 9.까지 원고의 은행계좌로 매월 800만 원을 송금하여 차임 상당 부당이득금을 모두 변제한 사실은 앞서 보았으므로 피고는 원고에게 ① 후생관 건물을 인도하고, ② 위 최종변제 다음날인 2016. 12. 10.부터 위 건물의 인도완료일까지 월 800만 원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장에 관한 판단

1) 피고는 후생관 건물의 소유자인 A 인력개발사업부가 피고의 비용으로 후생관 건물의 리모델링 공사를 할 것을 요구하면서 재계약할 것을 약속하였고 그에 따라 피고가 2015. 8. 18. 재계약 체결권을 행사하였으므로, 이 사건 임대차계약은 연장되어 유효하다고 주장한다.

갑 제9호증의 기재만으로는 피고의 위 주장 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가

없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는 이 사건 임대차계약이 종료되기 직전에 후생관 입찰공고에 다시 최고가로 응찰하였으므로 이 사건 임대차계약은 연장되었다고 주장한다.

피고가 후생관 입찰공고에 최고가로 응찰하였음을 인정할 아무런 증거도 없고, 원고의 승낙이나 낙찰의 의사표시가 없는 한 피고의 응찰만으로는 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 갱신·연장한다는 합의가 성립하였다고 볼 수 없으므로 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 반소 청구에 관하여

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래 [고쳐쓰는 부분]과 같이 제1심 판결 이유의 '4. 반소 청구원인에 관한 판단' 중 다. 라. 마. 바.항을 고쳐 쓰는 외에 '4. 반소 청구원인에 관한 판단' 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐쓰는 부분]

다. 부속물매수청구에 관한 판단

1) 먼저 ① 후생관 우측 경량철골조 판넬지붕 창고시설과 ③ 후생관 옥상 시설물 중 판넬조 판넬지붕 사무소에 대한 부속물매수청구에 관하여 본다.

건물의 일부분이 구조상으로나 이용상으로 다른 부분과 구분되는 독립성이 있으면 구분소유권의 객체로 될 수 있다 할 것인바, 건물의 증축 부분이 기존 건물 부분과 벽으로 구분되어 있고 기존 건물 부분과 무관한 용도로 사용되고 있다면 구조상으로나 이용상으로 독립되어 있어 구분소유권의 객체가 될 수 있다(대법원 1996. 8. 20. 선고 94다44705 판결 참조).

앞서 본 증거, 특히 을 제6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하면, ① 후생관 건물에 증축된 후생관 우측 경량철골조 판넬지붕 창고시설 68.4㎡는 기존 후생관 건물과 벽으로 구분되어 독립된 출입문을 가지고 있고, 후생관 옥상 판넬조 판넬지붕 사무소 61.68㎡는 기존 후생관 건물 옥상에 축조되어 외벽과 층이 다르고 독립된 출입문을 가지고 있는 사실을 인정할 수 있으므로 위 각 증축부분은 구조상으로나 이용상으로 기존 후생관과 구분되는 독립성을 가져 이를 증축 또는 양수받은 피고의 소유이고, ② 후생관 건물의 건축물대장에 위 각 증축부분이 등재된 사정에 비추어 보면 위 각 증축부분의 증축에 있어 원고의 동의가 있었다고 보인다.

따라서 위 각 증축부분은 임차인인 피고가 후생관 건물 사용의 편익을 위하여 임대인인 원고의 동의를 얻어 부속한 물건에 해당하므로 피고는 원고에게 그 매수를 청구할 수 있다.

그리고 제1심 감정인 E의 감정결과에 의하면, 부속물인 위 창고시설과 위 옥상 사무소의 감정평가액은 31,494,000원인 사실을 인정할 수 있으므로 원고는 피고에게 부속물매수청구권 행사에 따른 매수대금 31,494,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 다음으로 피고의 ② 후생관 우측 입간판 시설에 대한 부속물매수청구에 관하여 본다.

을 제6호증의 7의 영상과 위 나.항의 인정사실을 종합하면, 위 입간판은 임차인인 피고가 자신의 특수목적인 후생관 영업을 경영하기 위하여 설치한 비품으로서 후생관 건물 자체의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 볼 수 없고, 위 입간판은 후생관 건물과 분리된 채로 사용되는 동산이거나 혹은 쉽게 떼어 낼 수 있고 위 입간판을 떼어 내더라도 후생관 건물의 가치가 크게 감소하지 않는 사실을 인정할 수 있으므로, 위 입간판을 후생관 건물에 부속된 물건이라고 할 수 없어 임차인의 부속물매수청구권 대상이 될 수 없다.

라. 위임사무처리비용 상환청구 등에 관한 판단

1) 원고의 상환약정이 존재한다는 주장에 관하여

위 나.항의 인정 사실과 앞서 본 증거, 특히 갑 제9, 10호증의 각 기재에 의하여 인정되는 아래의 사정에 비추어 볼 때, 위 인정 사실 및 증거만으로는 원고와 피고 사이에 후생관 건물 리모델링과 관련하여 그 비용을 원고가 부담하기로 위임계약이 성립하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 2012. 6. 27. 자신의 비용으로 후생관의 외관단장, 내부시설의 개선 등을 위한 리모델링을 하겠다는 내용의 세부사항 이행각서(갑 제9호증)를 원고 측에 제출하였다.

② 피고는 위와 같이 세부사항 이행각서를 원고에게 제출하고 스스로 입찰에 참가하여 2012. 8. 20. "피고는 임대차기간 만료일로부터 1개월 이내에 임대차 목적물의 사용을 위하여 설치한 시설을 철거하는 등 원상회복 조치를 완료한 후 원고의 확인을 받는" 것으로 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로, 피고는 후생관 리모델링 비용을 부담하는 조건으로 이 사건 임대차계약을 체결하는 것이 유리하다고 판단한 것으로 보인다.

2) 필요비상환청구 주장에 관하여

가) 위 나.항의 인정 사실과 앞서 본 증거만으로는 피고가 지출한 후생관 건물 리모델링 공사비용이 후생관 건물의 보존을 위한 것으로서 필요비에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 또한 임차인의 비용상환청구권을 규정한 민법 제626조는 강행규정이 아니기 때문에 당사자 사이의 특약으로 비용상환청구권을 포기하거나 제한하는 것이 가능한 바, 건물의 임차인이 임대차종료시에 건물을 원상으로 복구하여 임대인에게 명도하기로 약정한 것은 건물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 볼 수 있다(대법원 1975.

4. 22. 선고 73다2010 판결, 대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 등 참조).

피고가 이 사건 임대차계약에 따라 원상회복의무를 부담한 사실은 앞서 보았고 이는 후생관 건물에 관하여 지출한 비용상환청구권을 미리 포기하기로 한 약정이므로, 비용상환청구권을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 부속물매수청구 내지 유익비상환청구 주장에 관하여

제1심 감정인 E의 감정결과에 의하면, 피고가 ① 2층 조명등 및 판넬/전선공사, ② 2층 천정공사 및 도색공사, ③ 2층 화장실 변기교체 및 시설보완공사, ④ 1층 외부 도색공사, ⑤ 건물외부 라인도색 및 조명등 보완공사, ⑥ 건물외부 휴게테크 공사 햇빛가리개 설치, ⑦ 1층 창문교환 및 보수공사, ⑧ 1층 전기증설 및 동력공사, ⑨ 1층 화장실 변기 환기구 교체 및 시설 보완공사, ⑩ 1층 출입문 신설공사 자동문 공사 등(이하, '이 사건 후생관 리모델링 공사'라고 한다)을 한 사실, 이 사건 후생관 리모델링 공사로 인한 후생관의 가치증가액이 2,750만 원인 사실은 인정된다.

그러나 위 공사부분이 구조상으로나 이용상으로 기존 후생관 건물과 구분되는 독립성을 가진다고 인정할만한 증거가 없고, 오히려 위 감정결과에 의하면 이 사건 후생관 리모델링 공사 부분은 후생관 건물과 분리할 수 없는 사실을 인정할 수 있으므로 위 공사부분은 후생관 건물의 구성부분이어서, 임차인의 부속물매수청구권 대상이 아니라 유익비상환청구의 대상이다.

그런데 피고가 자신의 비용으로 리모델링 공사를 하기로 이행각서를 원고에게 제출하고 다시 원고와 사이에 임대차기간 만료일로부터 1개월 이내에 시설을 철거하는 등 원상회복 조치를 완료하겠다고

약정하여 이 사건 임대차계약에 의한 원상회복의무를 부담한 사실은 앞서 보았고, 이는 후생관 건물에 관하여 지출한 필요비 및 유익비 상환청구권을 미리 포기하기로 한 약정이므로, 비용상환청구권을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

나아가 앞서 본 사실과 증거에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 피고가 자신의 비용으로 리모델링 공사를 하기로 이행각서를 작성한 이후, 다시 원상회복 조치를 하겠다는 내용으로 이 사건 임대차계약서까지 작성하여 임차인인 피고 스스로 원상회복의무를 부담한 점, ② 이와 같은 원상회복 약정이 임차인인 피고에게 일방적으로 불리한 것이라고 단정하기 어렵고 이를 인정할만한 근거도 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약서 제4조의 원상회복 약정이 임차인에게 불리하여 무효이거나, 예문에 불과하다는 이유로 그 효력을 배제할 수 없다.

마. 보증금 반환 청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었다. 따라서 원고는 피고에게 임차보증금 1억 원을 지급할 의무가 있다.

바. 소결론

따라서 원고는 피고에게 131,494,000원(= 보증금 1억 원 + 부속물 매수대금 31,494,000원)을 지급할 의무가 있다.

한편 피고는 반소장 부분 송달 다음날부터 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 임대차 종료에 따른 법률효과로서 원고의 임대차보증금 반환 및 부속물매수대금의 지급의무는 피고의 임차물 인도의무와 동시이행관계에 있고(대법원 1981. 11. 10. 선고 81다378 판결 참조), 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이며(이른바 당연효 내지 존재효), 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조). 피고가 원고에게 후생관 건물의 인도 또는 그 이행의 제공이 있었다는 점에 관한 주장·입증이 없는 이상 원고의 임대차보증금 반환 및 부속물매수대금 지급채무의 이행지체로 인한 지연손해금은 발생하지 아니하므로, 피고의 이 부분 지연손해금 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 각 일부 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구와 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심 판결 중 본소에 관하여 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 이를 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하고, 제1심 판결 중 반소에 관하여 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 원고 패소 부분을 취소하고 위 취소부분에 해당하는 피고의 청구를 기각하며, 원고의 반소에 관한 나머지 항소와 피고의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각하기로 한다.

재판장판사조용현

판사권순향

판사최재원

별지