

인천지방법원 부천지원 2017. 10. 27 선고 2016가단6257 판결 [부속물매수청구금]

전 문

원고 A

피고 B

변론종결 2017. 9. 22.

판결선고 2017. 10. 27

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 31,016,750원 및 이에 대하여 2016. 3. 26.부터 이 사건 2017. 9. 5.자 준비서면 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 2017. 9. 5.자 준비서면에서 청구취지를 위와 같이 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제4호증의 2, 을 제3호증의 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 원고는 2011. 1. 28. 피고로부터 피고 소유의 부천시 C에 있는 건물의 3층(이하 '이 사건 점포'라고 한다)을 보증금 20,000,000원, 월차임 2,000,000원, 임대기간 2011. 1. 28.부터 24개월로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라고 한다)하고, 그 무렵 이를 피고로부터 인도받아 사용하였다.

나. 이 사건 임대차계약은 2015. 2. 25. 종료하였고, 원고는 같은 날 이 사건 점포에서 퇴거하였다.

다. 원고는 2016. 3. 24. 피고에게 이 사건 점포에 관한 부속물매수청구의 의사가 담긴 내용증명우편을 보냈고, 위 우편은 2016. 3. 25. 피고에게 도달하였다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 점포에, ① 천정의 목조프레임, ② 환기덕트시설, ③ 벽체 마감, 픽스 장의자 및 유리 테이블, ④ 전기배선, 23kw 승압공사 및 배전판, ⑤ 벽체큐걸이, ⑥ 사무실 1개, ⑦ 스테인레스 자동도어, ⑧ 천정등기구 프레임 11개, ⑨ 수도인입, 세 면대 및 싱크대, ⑩ 철제 방화문 2개, ⑪ 데코타일 바닥, ⑫ 냉난방기 박스 2개, ⑬ 매 입조명 프레임 36개, ⑭ 칠공사를 부속물로 설치하였고, 2016. 3. 25. 피고에게 그 매 수를 청구하였으므로, 피고는 원고에게 위 부속물 가액의 합계 31,016,750원 및 및 이에 대하여 피고의 부속물매수청구의 의사표시가 원고에게 도달한 날의 다음날인 2016. 3. 26.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 부속물의 판단기준

민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 (대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738 판결) 건물과 구별되어 별도로 임차인의 소유에 속 한다고 할 수 있을 정도로 독립성이 인정되어야 하고(만약 그렇지 않다면 필요비 또는 유익비상환청구의 대상이 될 수 있을 뿐이다), 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오는 물건으로서 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 물 건이어야 한다.

2) 개개의 항목에 대한 판단

감정인 D의 감정 결과 및 감정인 D에 대한 신문 결과에 의하면, 천정의 목조 프레임(①번 항목)은 천정의 마감재인 천정판을 설치하기 위하여 천정에 설치한 목재 구조물로서 철거하면 재사용이 불가능하고 폐기물로 처리해야 하는 사실, 벽체 마감, 픽스 장의자 및 유리 테이블(③번 항목)과 벽체큐걸이(⑤번 항목)은 철거하더라도 재사용이 어렵고, 원상을 유지하면서 철거하는 것 자체도 어려운 사실, 천정등기구 프레임 11개(⑧번 항목), 매입조명 프레임 36개(⑬번 항목)은 모두 천장에 붙어 있거나 천장의 마감재를 뚫고 설치한 것들로서 모두 철거하면 재사용이 불가능하고, 폐기물로 처리해야 하는 사실, 철제 방화문 2개(⑩번 항목)은 문과 문틀로 구성되어 있는데, 문틀은 벽체의 콘크리트에 묻혀있기 때문에 이를 철거하면 원상이 훼손되고 원상을 유지하면서 철거할 경우가액보다 철거비용이 더 소요되며, 문 자체도 철거 후에는 재사용이 불가능한 사실, 데코타일바닥(⑪번 항목)은 바닥에 접착재로 붙여 있는 상태인 사실, 냉난방기 박스 2개(⑫번 항목)는 에어컨을 넣을 수 있게 마감재로 이루어진 벽을 뚫고 원벽체와 마감재 사이의 공간에 박스형태의 구조물을 설치한 것으로 철거하면 폐기물이 되는 사실, 칠공사(⑭번 항목)는 천정 속에 검은색 수성페인트로 칠이 되어 있는 것으로서 분리할 수 있는 성질의 것이 아닌 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 의하면, 위 항목들은 이 사건 점포와 분리하여 소유권의 객체가 될 수 있을 정도로 독립성을 갖춘 물건들이라고 보기 어렵고 달리 원고의 주장을 인정할 증거도 없으므로, 원고의 위 항목들에 대한 부속물매수청구 주장은 이유 없다.

한편, 을 제3호증의 2, 을 제4호증의 11, 을 제5호증의 1 내지 5의 각 기재, 증 인 E의 증언, 감정인

D의 감정 결과 및 감정인 D에 대한 신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 피고가 사무실 1개 설치(⑥번 항목)비용으로 주장하는 것은 당구장 일부분에 구획은 나누기 위하여 설치한 샌드위치 판넬의 비용을 의미하나, 이 사건 점포의 현재 임차인인 증인 E이 이 사건 점포를 임차할 당시 이미 피고가 설치하였던 샌드위치판넬은 이미 철거되어 폐자재로 쌓여있었고, E이 이를 철거하고 현재와 같은 사무실을 만들어 사용하고 있는 점, 스테인레스 자동도어 (⑦번 항목)은 원고가 이 사건 점포를 임차하기 6년전인 2005. 4. 13.에 제작된 것이고, 원고가 제출한 확장공사내역서(갑 제6호증 내지 갑 제8호증)에도 위 항목에 대하여 기재되어 있지 않은 점, 전기배선, 23kw 승압공사 및 배전판(④번 항목)에 관하여는 이 사건 점포를 임차하여 PC방을 운영하였던 F가 2005. 4. 27. 27kw로 공급 전력을 증가시켰다가 피고가 2008. 4. 29. 이 사건 점포가 공실이 되면서 3kw로 전력을 감소시킨 다음 2009. 4. 15.부터 2015. 8. 5.까지 20kw가 공급되어 원고 주장과 같이 23kw로 승압된 사실이 없을 뿐만 아니라 원고가 이 사건 점포를 임차하기 전 이미 27kw로 승압공사를 한 사실이 있기 때문에 가사 원고가 23kw를 공급받았다고 하더라도 이를 위하여 추가로 지출되는 비용은 없는 점, 수도인입, 세면대 및 싱크대(⑨번 항목) 중 수도 인입은 수도를 설치하기 위한 배관비용으로 배관은 건물에 매립되어 분리될 수 없는 성격의 물건이므로, 독립성을 갖추고 있다고 보기 어렵고, 싱크대와 세면대는 현재 임차인인 E이 설치한 것인 점(원고도 소장에서 세면대 도기는 새임차인이 설치한 것이라고 주장하였다) 등에 비추어 보면, 갑 제6호증 내지 갑 제8호증의 각 기재만으로는 위 각 항목이 건물과 독립된 물건이라거나 원고가 이를 설치하였다고 인정하기 어렵고 달리 원고의 주장을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 항목들에 대한 부속물매수 청구 주장 역시 이유 없다.

마지막으로 감정인 D의 감정 결과 및 감정인 D에 대한 신문 결과에 의하면, 환기덕트시설(②번 항목)은 건물의 외부에 설치한 시로코펜이라는 환기장치와, 건물 내부의 천장에 설치된 환기구(덕트) 및 양자를 연결하는 배관을 일체로 칭하는 것으로서 소음으로 사용할 수 없는 상태인 사실은 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 의하면, 위 항목은 이 사건 점포의 객관적인 편익을 가져오고 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정 할 증거도 없으므로, 원고의 위 항목에 대한 부속물매수청구 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 홍준서