

수원지방법원 2016. 6. 9 선고 2015가단123173(본소), 2016가단501954(반소) 판결

[건물명도 · 부속물매수 청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

피고(반소원고) D

변론 종결 2016. 5. 19.

판결 선고 2016. 6. 9.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) B로부터 42,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)들에게 별지 목록 기재 건물 중 1층 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 97.18㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 20%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지 목록 기재 건물 중 1층 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 97.18㎡를 인도하라.

반소 : 원고들은 피고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 합하여 본다.

1. 기초사실

가. 원고들은 별지 목록 기재 건물의 각 3분의 1 지분으로 공유하고 있다.

나. 원고 B는 2000. 4. 6. 피고에게 별지 목록 기재 건물 중 1층 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 97.18㎡(이하 '이 사건 상가'라 한다)을 임대보증금 3,700만 원(월 차임 없음), 임대기간 2000. 1. 1.부터 36개월간으로 정하여 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 현재에 이르고 있으며, 현재의 임대보증금은 4,200만 원이다.

라. 원고 B를 포함한 원고들은 이 사건 소장에서 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않는다는 의사표시를 하였고, 피고는 2015. 7. 21. 이 사건 소장 부분을 송달받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차는 당초의 임대차계약에서 정한 기일인 2003.12. 31.

이후에도 매년 그 임대차기간을 명확히 정하지 아니한 채 묵시적으로 갱신되어, 2015. 12. 31.에 그 기간이 만료된다고 할 것인데, 원고 B는 위 기간 만료 전 6개월부터 1개월 전까지 사이에 피고에게 이 사건 소장으로 갱신거절의 의사를 통지하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2015. 12. 31. 기간 만료로 종료되었다.

따라서 원고 B는 임대인으로서, 나머지 원고들은 이 사건 건물의 공유자로서 임대차계약의 해지로 점유권원을 상실한 피고를 상대로 이 사건 상가의 인도를 구할 수 있으므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 상가를 원고들에게 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 등에 대한 판단

1) 피고는 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔는데, 그 임대기간은 최초의 임대차계약과 같이 3년이어야 하므로, 2017. 12. 31.에 임대기간이 만료된다고 주장한다. 그러나 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항 후문에 의하면, 묵시적 갱신의 경우 존속기간을 1년으로 하고 있으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 피고는 2014. 7.경 이 사건 상가를 리모델링하면서 새롭게 영업을 개시하였으므로, 2014. 7.경부터 새로운 임대기간이 시작되어야 한다고 주장한다. 그러나 상가건물임대차보호법 제10조 제4항 전문에 의하면, 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 임차인에게 갱신거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 않으면 그 기간이 만료된 때에 다시 임대차한 것으로 보고 있을 뿐이므로, 임차인의 상호변경등으로 새로운 임대기간이 시작된다는 주장은 이유 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유없다.

3) 피고는 이 사건 임대차계약의 해지는 공유자 과반 지분 이상의 동의가 있어야 하는 공유물의 관리행위이기 때문에 과반 지분에 미치지 못하는 원고 B의 해지권 행사는 무효라는 취지로 주장한다. 그러나 원고 B의 해지는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위에서 행사한 것이기 때문에 소유 지분과 무관하게 유효하다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4) 피고는 원고 B로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지는 원고들의 청구에 응할수 없다고

동시이행항변을 한다. 살피건대, 피고가 원고 B에게 지급한 임대차보증금은 4,200만 원인 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 피고의 인도 의무는 원고 B의 위 임대차보증금 반환 의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고 B로부터 임대차보증금 4,200만 원을 반환받음과 동시에 원고들에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

4. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 2014. 7. 경 이 사건 상가를 리모델링하여 시설을 개·보수하였는데, 위 시설설치 부분은 이 사건 상가의 편익을 위한 부속물에 해당하므로 원고들은 피고에게 부속물매수대금 3,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

민법 제646조는 건물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다고 규정하고 있다. 그런데 피고가 원고 B의 동의를 얻어 이 사건 상가를 리모델링하여 시설을 개·보수하면서 시설을 설치하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구는 위 인정범위에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지본소 청구 및 반소 청구는 각 이유 없으므로 기각하기로 한다.

판사 최영각

별지목록

경기도 수원시 팔달구

[도로명주소]

경기도 수원시 팔달구

목조 시멘트블럭조 옥단층평가건,스레트지붕 단층주택 및 일반음식점

1 층 97.18평방미터

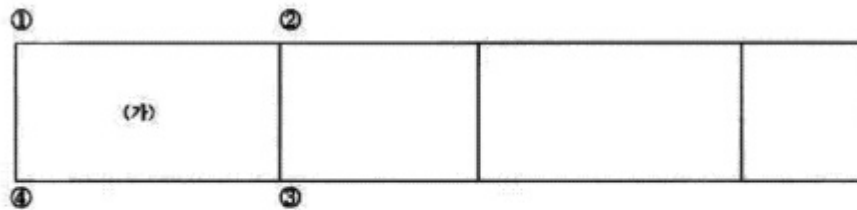
1 층 36.05평방미터

1 층 92.56평방미터

1 층 29.75평방미터

상기 건물 중 1층 1호 아래 도면 내

1,2,3,4,1 을 순차로 연결한 선내 (가) 97.18㎡



출입구 정면 방향↑

-끝-