

서울중앙지방법원 2019. 8. 22 선고 2018가단5067035(본소), 2018가단5213104(반소) 판결
[건물명도(인도) · 보증금반환 및 부속물 매수청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 5. 22 선고 2019나53633(본소), 2019나53640(반소) 판결
서울중앙지방법원 2019. 8. 22 선고 2018가단5067035 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A 주식회사

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 사랑

담당변호사 이해수

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 도담

담당변호사 이은종, 박현정

변론 종결 2019. 7. 11.

판결 선고 2019. 8. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들로부터 35,000,000원을 지급받음과 동시에

원고(반소피고)들에게 별지1 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (1)의 각 점을

차례로 연결한 선내 (가)부분 87㎡를 인도하라.

2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 35,000,000원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각기 각한다.

4. 소송비용 중 감정비용은 피고(반소원고)가 부담하고, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 1/5는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지1 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (1)의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 87㎡를 인도하라.

반소: 원고들은 피고에게 85,120,085원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 1980. 3. 17. 별지1 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유권을 취득하였다.

나. D은 E의 중개 하에 피고에게 이 사건 건물 중 지상 1층 F호{별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (1)의 각 점을 연결한 선내(가) 부분, 이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 임대차기간 2013. 3.

7.부터 2015. 3. 6.까지, 임대차보증금 35,000,000원, 월 차임 2,500,000원, 관리비 평당 7,000원으로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 하였다.

위 임대차계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

제1조[임대차 계약] 임대인 및 임차인은 ...을 사무실 목적에 사용하기 위하여 임대차한다.

제3조 [임대차 기간 연장] 임대차기간 만료 2개월 전에 쌍방이 별도 서면에 의한 의사표시가 없을 시에는 본 임대차계약과 동일한 조건으로 동 계약을 12개월간 연장하는 것으로 간주한다.

제10조 [보증금 반환] 임대차보증금에는 이자가 없으며 계약 종결시에는 임대인은 임대보증금을 임차인에게 반환한다. 그러나 계약 종결시에는 체납된 임대료 또는 기타 임차인의 납부의무가 있는 비용이 있을 시에는 임대인은 이를 임대보증금에서 공제할 권리를 갖는다.

제15조 [건물내 조작 및 설비] 임차인이 임차한 건물내에 전기, 칸막이, 천장, 벽칠, 바닥 등 기타 시설의 신설 또는 변조를 하고자 할 때에는 사전에 임대인의 동의를 득하여야 하며 이에 소요되는 일체의 비용은 임차인 부담으로 하고 사무실 명도 전 원상 복구해야 한다. 이 경우에는 상세한 설계도를 제시하고 시공에 있어서의 임대인의 감독을 받아야 한다.

제17조 [임차인의 금지사항] 임차인은 하기 사항의 행위를 할 수 없다.

4. 임대인이 설비한 구조, 기구 혹은 시설을 파괴 오손 또는 변경하는 것
5. 알콜성 음료, 주류 등을 도산매하거나 동 제품의 제조 및 판매
7. 기설치한 공급 외의 동력을 부설 또는 가설하는 행위

제21조[임차인의 명도의무] 임대차 계약이 종결 또는 해지될 시에는 임차인은 종결 후 즉시 자기 소유물 및 재산을 반출하여야 하며 임대인에게 열쇠 및 임대인의 재산을 원상복구하여 반환하여야 한다.

제25조 [유익비 불인정] 임차인은 임차장소에 대하여 본 계약상 명시된 이외의 어떠한 명목상의 유익비(권리금, 자비소요충당금, 기타비용 등)도 임대인에게 청구할 수 없다.

다. 피고는 D에게 임대차보증금 35,000,000원을 지급하고 2013년부터 현재까지 이 사건 점포에서 'G'이라는 상호로 음식점을 운영하고 있다.

라. 원고들은 D으로부터 이 사건 건물을 매수하고 2015. 8. 6. 이 사건 건물의 소유권(각 1/2 지분)을 취득하였다.

마. 원고들은 D으로부터 이 사건 건물을 매수하면서 피고와 D 사이에 체결된 임대차계약상의 임대인

지위를 승계하기로 하였고, 2017. 3. 6. 이 사건 점포에 관한 임대차계약의 계약기간을 2018. 3. 6.까지로 연장하였다.

바. 원고들은 2017. 10. 피고에게 이 사건 점포에 관한 임대차계약의 기간 연장이 불가능하다는 내용의 통고서를 발송하였고 피고는 2017. 11. 연장을 요청하는 내용증명을 보냈으나 원고들은 이에 응할 수 없다는 내용의 답신을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관하여

위 인정사실에 의하면 원고들과 피고 사이의 임대차계약은 2018. 3. 6. 임대차기간이 만료되어 종료되었으므로, 임차인인 피고는 특별한 사정이 없는 한 임대인인 원고들에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 동시이행항변에 관하여

피고는 이 사건 점포의 인도의무와 원고들의 피고에 대한 임대차보증금 반환의무는 동시이행관계에 있다고 주장하는바, 피고가 이 사건 점포의 이전 소유자인 D에게 임대차보증금으로 35,000,000원을 지급한 사실, 원고들이 D의 임대인 지위를 승계하고 임대차계약을 갱신하면서 임대차기간을 연장하여 온 사실, 임대차계약이 기간 만료로 종료된 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 임대인의 임대차보증금반환의무와 임차인의 임대차목적물 반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 피고의 동시이행항변은 이유 있다.

(피고는 부속물매수청구권을 행사하면서 동시이행의 항변을 명시적으로는 하지 아니하고 있고, 아래의 반소청구에 관한 판단 부분에서 살펴보는 바와 같이 피고의 부속물매수청구권은 인정되지 않는다)

다. 소결

따라서 피고는 원고들로부터 임대차보증금 35,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 임대차보증금반환 청구에 관하여

1) 피고의 주장 피고는 원고들에 대하여 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금 35,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 판단 피고가 이 사건 점포의 최초 임대인인 D에게 임대차보증금으로 35,000,000원을 지급하였고 이후 원고들이 임대인의 지위를 승계하였으므로 이후 원고들과 피고 사이에 임대차계약의 기간이 갱신되어 온 사실, 임대차기간이 2018. 3. 6. 만료된 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로 임대인인 원고들은 임차인인 피고에 대하여 임대차보증금 35,000,000원을 반환할 의무가 있다.

(피고는 위 보증금에 대한 지연손해금의 지급도 구하나, 원고들의 보증금반환의무는 피고의 이 사건 점포 인도의무와 동시이행관계에 있는바, 피고가 위 인도의무를 이행하였다거나 그 현실적인 이행의 제공을 하여 원고들의 보증금반환의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행항변권을 상실하게 되었다는 점에 관한 주장 및 증명이 없는 이상 임대차보증금에 대한 지연손해금 청구는 이유 없다).

나. 부속물매수청구에 관하여

1) 피고의 주장 피고는 최초 임대인인 D의 동의를 받아 이 사건 점포에 부속물(전기시설, 도시가스 시설, 환기시설, 타일공사, 냉난방공사, 보일러 공사 등)을 설치하였고 그 부속물의 현재가치가 50,120,085원에 이르며 피고가 임대인인 원고들에게 부속물매수를 청구하였으므로 1) 원고들은 피고에게 50,120,085원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다고 주장한다.

2) 판단 가) 민법 제646조 제1항에 의하면 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있고, 임대인의 지위를 승계한 자에 대하여도 임차인이 이를 행사할 수 있다.

나) 우선 피고가 최초 임대인인 D의 동의를 받아 이 사건 점포에 물건을 부속하였는지에 관하여 보건대 을 제2, 3, 7, 8호증의 각 기재 및 감정인 H의 감정결과만으로 피고가 당초 임대인이던 D의 동의를 얻어 이 사건 점포에 물건을 부속하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이, D와 피고 사이에 체결된 임대차계약에는 피고가 이 사건 점포를 사무실 목적에 사용하기 위하여 임차하고, 이 사건 점포에 전기, 칸막이 등 시설의 신설 또는 번조를 하고자 하는 때에는 사전에 임대인의 동의를 받아야 하며 임차인이 이 사건 점포에서 음료, 주류 등을

판매하지 못한다는 내용이 명기되어 있고, 을 제1호증의 기재에 의하면 이 사건 점포는 그 용도가 업무시설(사무소)로 신고되어 있음을 알 수 있다.

다) 더구나 민법 제646조에서 규정한 부속물이라 함은 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 말하는 것인데, 피고가 부속물 매매대금으로 주장하는 50,120,085원은 이 사건 점포를 식당으로 운영하기 위하여 주방, 식당 공사를 한 건축공사비용의 현재 가치(37,947,408원)가 대부분을 차지하는데 이는 철거공사, 방수공사, 타일공사 등에 관한 것으로 기존 건물과 분리되어 독립된 소유권의 객체가 될 수 없는 부분으로서 매수청구의 대상이 될 수 없음이 명백하고 설비공사 부분 중 가장 큰 금액을 차지하는 식당 냉방기(에어컨공사) 비용의 현재가치(3,171,036원) 역시 냉방기가 쉽게 떼어낼 수 있고 떼어내더라도 가치가 감소하지 않는 것이어서 부속물에 포함된다고 보기도 어렵다. 또한 피고가 부속물매매대금에 포함되어야 한다고 주장하는 금액 역시 공사금액을 현가한 것일 뿐 민법 제646조에서 정한 부속물의 가치라고는 인정할 수 없고 모두 피고가 이 사건 점포에서 음식점 영업을 하기 위하여 지출한 비용으로 보일 뿐이다.

라) 어느 모로 보나 피고의 부속물매수청구는 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고들의 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고들의 나머지 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영풍

별지

1) 피고는 2018. 8. 29.자 준비서면을 통하여 부속물매수청구를 하였고 이 준비서면은 2018. 8. 30. 원고들에게 도달되었다.