

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 36,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 임대차계약의 체결 등

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 3, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2001. 6. 30. 피고로부터 창원시 ○○동 ***-** 대 217.1㎡ 지상 철근 콘크리트조 지하 1층, 지상 1, 2층 각 128.64㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임대차 보증금 2,000만 원, 월차임 180만 원, 임대차기간 2001. 6. 30.부터 2006. 6. 30.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)하였다. 원고와 피고는 2006. 6. 30. 이 사건 임대차계약을 임대차기간 2010. 6. 30.까지로 정하여 갱신하였다.

나. 피고는 원고의 차임 연체를 이유로 2007. 11. 29. 원고를 상대로 이 법원 2007가 단68018호 건물인도 등 청구의 소를 제기하였고, 그 항소심 사건(이 법원 2008나4630호)에서 다음과 같은 내용으로 조정이 성립되었다.

- | |
|---|
| <p>1. 원고는 피고에게 (2007년 11월까지의 연체 월차임 등으로) 2,500만 원을 2008. 7. 31.까지 지급한다. 다만, 원고가 그 지급기일까지 위 돈을 지급하지 않을 때에는 원고는 피고에게 이 사건 건물을 인도한다.</p> <p>2. 2007. 12. 1.부터 이 사건 건물의 임대료로 매월 말일 180만 원을 지급하기로 하는 임대차계약은 2010. 6. 30.까지 유지한다.</p> |
|---|

다. 원고가 위와 같은 조정이 성립된 이후에도 조정금액과 월차임을 지급하지 않자, 피고는 이 법원 2008본3332호로 이 사건 건물에 대한 부동산인도집행을 실시하였으나, 2008. 9. 11. 원고로부터 조정금액 중 일부를 지급받고, 원고와 "2008. 9. 말까지 밀린 월차임을 모두 지급하고, 종전 임대차계약을 그대로 유지하되 매월 지급하는 월차임의 지체를 2개월까지는 사정을 봐주기로 하고, 만일 2개월 이상 월차임을 연체하게 되면 피고가 모든 것을 마음대로 할 수 있다."는 내용으로 합의하였다.

라. 그런데 원고는 2008. 10. 1. 조정금액 중 일부인 180만 원만을 지급한 채 여전히 나머지 조정금액과 월차임을 지급하지 않았고, 이에 피고는 2008. 12. 1. 원고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였다. 피고는 이 법원 2009가단283호로 건물명도 등 청구의 소를 제기하여 승소하였고, 2009. 8. 31. 이 법원 2009본2610호로 이 사건 건물에 대한 부동산인도집행을 실시하여 같은 날 이 사건 건물을 인도받았다.

2. 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 소 중 임차물인 이 사건 건물에 지출한 비용의 상환청구 부분은 임대인인 피고가 이 사건 건물을 반환받은 날부터 6월의 제척기간이 경과된 후에 제기된 것이므로 부적법하다고 항변한다.

살피건대, 임대인인 피고가 2009. 8. 31. 이 사건 건물을 반환받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 소는 그로부터 6월의 제척기간이 경과하기 전인 2010. 3. 2. 제기되었음이 기록상 명백하다.

따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 건물을 임차한 후 이 사건 건물 사용의 편익을 위하여 별지 목록 기재와 같이 3,600만 원을 들여 이 사건 건물에 물건을 부속하였다. 원고는 2011. 9. 26. 자 준비서면으로 피고에 대하여 부속물매수청구를 하였으므로, 피고는 원고에게 부속물 매수대금 3,600만 원을 지급할 의무가 있다.

원고의 부속물매수청구권이 인정되지 않더라도, 원고는 이 사건 건물을 유지·보존 및 개량하기 위하여 위와 같은 비용을 들여 이 사건 건물을 수리 및 개량하였으므로, 피고는 원고에게 유익비 또는 필요비 3,600만 원을 상환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부속물매수청구에 관한 판단

임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는 임차인은 민법 제 646조에 의한 부속물매수청구권이 없다(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고는 2개월 이상의 월차임을 연체하였고, 피고가 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로, 원고는 부속물매수청구권이 없다.

이에 대하여 원고는, 피고가 이 사건 건물 부지에 집행된 가압류를 방치하고, 수선의무를 이행하지 않는 등 원고에게 이 사건 건물을 사용·수익하게 할 의무를 다하지 못하였으므로, 원고가 이와 동시이행의 관계에 있는 차임 지급 의무를 이행하지 않았다고 하더라도 채무불이행의 책임이 있다고 할 수 없고, 피고가 위와 같은 사정을 이유로 한 원고의 차임 감액 청구를 무시한 채, 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 것은 권리남용이라고 주장한다.

살피건대, 원고의 주장과 같이 이 사건 건물 부지에 가압류가 집행되었다고 하더라도

도 원고가 이 사건 건물을 사용·수익하지 못하는 것은 아니고, 갑 제8호증의 1 내지 16의 각 영상만으로는 피고가 원고에게 이 사건 건물을 사용·수익하게 할 의무를 다하지 못하였거나 피고의 이 사건 임대차계약 해지가 권리남용이라는 점을 인정하기에 부족하며, 달리 원고의 위 주장 사실을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 유익비, 필요비 상환청구에 관한 판단

갑 제4, 8 내지 12, 21호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약을 체결한 후 피고로부터 이 사건 건물을 인도받아 '○○유치원'이라는 상호로 유치원을 운영한 사실, 2006. 2.경부터 같은 해 5.경까지 현관문 및 현관 구조물의 설치 공사, 1층 건물 베란다의 증축 공사, 각 교실의 이중창문 설치 공사, 방문의 교체 공사, 건물 외벽의 보수 공사, 복도의 장판과 원목 인테리어 공사 등을 한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 민법 제626조로서 임대인의 상환의무를 규정한 유익비란 임차인의 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말하는 것이고 필요비란 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 일컫는다(대법원 1980. 10. 14. 선고 80다1851, 1852 판결 참조). 이 사건에서 피고가 시행한 위 공사들은 이 사건 건물에서 유치원을 운영하기 위한 영업상의 필요에 따라 이루어진 것으로서, 그 공사에 소요된 비용을 임차물의 보존을 위하여 지출한 필요비이거나 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 유익비라고 할 수는 없다.

또한, 설령 원고가 지출하였다고 주장하는 위 공사 비용이 유익비 또는 필요비에 해당한다 하더라도, 갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피

고는 이 사건 임대차계약 당시 "임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나, 계약 대상물을 명도 시에는 임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구 하여야 한다."라고 약정하였고, 2010. 6. 30. 이 사건 임대차계약을 갱신하면서 다시 "임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나, 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상 복구기로 함."이라고 약정한 사실을 인정할 수 있다. 이와 같이 건물의 임차인이 임대차관계 종료 시에는 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 참조).

따라서 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간이 시작된 2001. 6. 30.부터 이 사건 임대차계약이 그 동일성을 유지하면서 갱신된 후 피고에 의하여 해지된 2008. 12. 1.까지 이 사건 건물에 지출한 비용을 유익비 또는 필요비라고 주장하면서 피고에게 그 상환을 청구할 수는 없다.

이에 대하여 원고는, 위 원상복구 약정은 이 사건 임대차계약 당시 작성된 계약서에 부등문자로 기계적으로 산입된 조항에 따른 것으로서 임대차계약에 있어서 수십 년 동안 관례적으로 사용되어 온 점, 위 약정은 약자인 임차인에게 불리한 불공정한 내용인 점 등에 비추어 그 효력이 없다는 취지로 주장한다.

그러나 원고가 주장하는 위 사정들만으로는 위 원상복구 약정이 효력이 없거나 강행 법규에 위반된다고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

결국, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오민석

 판사 김영주

 판사 김현주

목 록

일자	지출금액	지출내역	
2006.2.23.	1,400,000원	건축업자	에게 송금
2006.3.7.	7,000,000원	건축업자	에게 송금
2006.4.7.	4,500,000원	건축업자	에게 송금
2006.4.13.	2,000,000원	건축업자	에게 송금
2006.4.19.	2,500,000원	건축업자	에게 송금
2006.5.4.	1,500,000원	건축업자	에게 송금
2006.5.24.	1,000,000원	건축업자	에게 송금
2006.3.2.	2,500,000원	건축업자	에게 송금
2006.3.7.	3,500,000원	건축업자	에게 송금
2006.3.16.	1,000,000원	건축업자	에게 송금
2006.3.13.	500,000원	페인트공	에게 송금
2006.3.14.	2,500,000원	페인트공	에게 송금
2006.3.31.	1,000,000원	페인트공	에게 송금
2006.4.13.	2,000,000원	페인트공	에게 송금
2006.3.15.	1,400,000원	출입문수리비로	에게 송금
2006.3.17.	400,000원		
2006.3.29.	290,000원		에게 송금
2006.3.31.	310,000원		에게 송금
2006.4.12.	400,000원	화장실수리비로	에게 송금
2006.5.2.	300,000원		에게 송금
합계금		36,000,000	