건물명도,필요비등

[대법원 1993. 10. 8. 93다25738, 93다25745(반소)]

【판시사항】

임차인의 매수청구의 대상이 되는 "부속물"의 범위와 판단기준

【판결요지】

민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않으며, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다.

【참조조문】

민법 제646조

【참조판례】

대법원 1991.10.8. 선고 91다8029 판결(공1991,2682), 1982.1.19. 선고 81다1001 판결(공1982,260), 1993.2.26. 선고 92다41627 판결(공1993상,1082)

【전문】

【원고(반소피고), 피상고인】

【피고(반소원고), 상고인】

【원심판결】 부산고등법원 1993.4.30. 선고92나17129,17136(반소) 판결

【주문】

】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고(반소원고)의 부담으로 한다.

【이유】

】 상고이유(보충상고이유서 기재부분은 상고이유를 보충하는 범위내에서)를 본다.

1. 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 주택임대차보호법 제2조의 규정에 의하여 그 법률의 적용을 받는 주거용 건물에 포함되지만 ,주거생활의 안정을 보장하기 위한 입법목적에 비추어 비주거용 건물에 주택의 목적으로 일부를 사용하는 경우에는 이를 주거용 건물이라 할 수 없고 이러한 건물은 위 법률의 보호대상에서 제외된다고 할 것이다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴본바, 원심이 그 거시증거를 종합하여,원고(반소피고, 이하 원고 라고한다) 소유인 이 사건 건물은 지하 1층, 지상 3층으로서 당초부터 지하 1층 지상 1, 2층은 근린생활시설로 지상 3층은 주택용도로 건축되었고, 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)가 임차한 위 지상 2층 부분도 사무실로 사용되어 온 사실, 피고는 위 지상 2층 중에서 조그마한 방 두개를 제외한 거의 대부분을 삼계탕을 먹으러 온 손님을 위한 홀로 방 3개, 주방 등으로 사용함으로써 대중음식점의 외양을 있었던 사실을 인정한 다음 이 사건 건물의 본래의 용도, 이전의 이용실태, 피고의 이용상황 및 외양에 비추어 주택임대차보호법상의 주거용 건물이라고 할 수 없다고 판단한 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 소론과 같은 채증법칙위배로 인한 사실오인이나 주택임대차보호법상의 주거용 건물에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

논지는 이유없다.

2. 원심판결 이유에 위하면, 원심은 피고가 이 사건 건물을 임차한 후 그곳에서 삼계탕집을 경영하기 위하여 합계 금 9,643,000원을 들여 보일러, 온돌방, 방문틀, 주방내부, 합판을 이용한 점포장식, 가스, 실내전등, 계단전기 등을 설치하고 페인트 도색을 하는 등 공사를 하였고, 그로 인하여 현재에도 금 8,147,000원 정도의 가치가 남아 있는 사실을 인정하면서도 이 사건 건물의 본래의 용도 및 피고의 이용실태 등에 비추어 피고가 지출한 위 비용은 어디까지나 피고가 위 건물에서 삼계탕집을 경영하기 위한 것이지 건물의 보존을 위한다거나 그 객관적 가치를 증가시키기 위한 것이 아니어서 이를 필요비 또는 유익비라고 할 수 없다고 판단하였다.

민법 제626조에서 임대인의 상환의무를 규정한 유익비라 함은 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이고 ,필요비라 함은 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 말한다고 할 것인바, 이 사건에서 피고가 위 건물에 지출한 공사비가 여기에 해당하지 않는다고 판단한 원심의 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 소론과 같은 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

그리고 피고가 지출한 위 비용이 원고에게 상환을 청구할 수 있는 필요비나 유익비가 해당하지 않는다는 원심의 판단이 위법하지 않다면, 피고가 이를 미리 포기하였다는 원심의 가정적 판단이 옳은 것인지 여부는 이 사건의 결과에 영향이 없는 것이고, 또한 필요비나 유익비의 상환청구권을 미리 포기하는 약정을 하였더라도 무효라고 할 수 없다.

결국 논지는 이유 없다.

3. 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않는다고 할 것이고, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반사정을 참작하여 정하여지는 것이다(당원 1991.10.8 선고91다8029 판결 참조)

원심이 같은 취지에서 피고가 주장하는 위 시설들은 이 사건 건물의 구성부분으로 되었거나 피고의 삼계탕집 경영이라는 특수한 목적에 사용하기 위한 것이므로 매수대상이 되는 부속물에 해당하지 않는다는 이유로 피고의 부속물매수청구권을 배척한 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고 ,거기에 소론과 같은 부속물매수청구권에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

논지도 이유없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박만호(재판장) 김상원 윤영철(주심)