유익비 (점유자와 회복자 간의 관계)

대법원 2003.7.25. 2001다64752

이 사건 건물은 신한건설 주식회사가 볼링장을 운영하기 위하여 지은 것이다. 그러나 신한건설은 이 건물의 실내장식 에 소요되는 시설자금이 부족하여 이 건물을 원고에게 임대하고, 더이상의 시설투자는 하지 않기로 하였다. 이에 따 라, 원고와 신한건설은 1997. 3. 15. 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 1억원, 월차임 300만원, 임대차기간을 5년(1997. 3. 15.부터 2002. 3. 14.까지)으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

원고는 1997. 6. 1. 조흥리스금융 주식회사를 피보험자로 하여 보험가입금액 3억 8,000만 원의 리스보증 보험계약을 서울보증보험 주식회사와 체결하고 그 보험증권을 조흥리스에 제출하여 조흥리스로부터 리스자금을 받아 이 사건 건물에 볼링기계 및 필요한 부대설비를 설치하고 1997. 7. 5.부터 ‘한바다 볼링센타’라는 상호로 볼링 장 영업을 시작하였다. 신한건설은 원고가 서울보증보험과 위와 같은 보증보험계약을 맺음에 있어 이 사건 건물을 담 보로 제공하여 1997. 5. 23. 이 사건 건물에 관하여 서울보증보험 앞으로 채무자 원고, 채권최고액 4억 9,400만 원의 근저당권을 설정해 주었다.

그러나 원고가 리스료의 지급을 연체하게 되자 조흥리스는 원고와의 리스계약상의 권리를 행사하여 1998. 6.
12. 서울보증보험으로부터 보험금 3억 8,000만 원을 지급받았다. 한편 서울보증은 신한건설로부터 제공받은 담 보물에 대한 권리를 실행하여 이 사건 건물에 관하여 임의경매신청을 하였고, 피고가 그 경매절차에서 이 사건 건물 을 낙찰받아 1999. 8. 17. 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

피고는 1999. 9. 18. 부동산인도명령의 집행을 통하여 원고로부터 이 사건 건물을 명도받고, 조흥리스로부터 이 사건 건물에 설치되어 있는 리스물건인 볼링기계 및 부대설비를 매입하여 이 사건 건물에서 볼링장을 경영하고 있 다.

그러나 원고는 신한건설과 임대차계약을 체결한 후 이 사건 건물의 출입구 강화유리문, 바닥 타일, 내부기둥, 벽체, 배선, 배관 등의 내장공사 등에 1억원을 지출하였는데 그 중 현존하는 가치 증가액은 7천만원이고, 이 사건 건물 은 볼링장 용도로 신축된 것으로서 원고가 볼링장 영업을 위한 내장공사 등에 지출한 비용은 이 사건 건물의 개량 기타 그 효용의 적극적인 증진을 위하여 투입한 비용에 해당한다고 주장하면서, 피고에 대하여 민법 제203조의 규 정에 따라 그 유익비의 상환을 구하였다.

반면에 피고역시 이 사건 건물을 낙찰받고 명도 받은 뒤 상당한 비용을 들여 원고가 설치한 벽면 로고, 광고 핀, 외벽 간판, 신발장 등을 교체하였다.

원고와 피고는 각기 어떠한 주장을 전개할 수 있을까?

대법원판례해설 47號 (2003 하반기) (2004.07) 9-26 참조