

서울고등법원 2017. 9. 5 선고 2016나2082875(본소), 2016나2082882(반소) 판결 [임차권
확인청구의 소 · 건물명도]

재판경과

서울고등법원 2017. 9. 5 선고 2016나2082875(본소), 2016나2082882(반소) 판결
인천지방법원 2016. 11. 1 선고 2015가합58750 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인주식회사 A(변경전 상호: 주식회사 B)

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인주식회사 C

변론 종결 2017. 7. 11.

판결 선고 2017. 9. 5.

제1심판결 인천지방법원 2016. 11. 1. 선고 2015가합58750(본소), 2015가합58767(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장된 원고(반소피고)의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.
 - 가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 설치된 주방설비 등 부대시설을 철거하고, 별지1 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산을 인도하라.
 - 나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 112,578,282원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지1 목록 제1항 기재 부동산을 인도하라.
 - 다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지1 목록 제1항 기재 부동산을 인도받음과 동시에

원고(반소피고)에게 112,578,282원을 지급하라.

라. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 60%, 피고(반소원고)가 40%를 부담한다.

3. 제1의 가, 나, 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 640,804,298원 및 그중 458,247,159원에 대하여는 이 사건 2017. 4. 5.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터, 182,557,139원에 대하여는 이 사건 2017. 7. 3.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구변경을 통해 당초의 주위적 청구였던 임차권 등 확인청구, 제1 예비적 청구였던 부속물매수청구의 소를 취하하고, 채무불이행으로 인한 손해배상청구를 추가하였으며, 당초의 제2 예비적 청구였던 사무관리에 기초한 유익비 상환청구는 그 청구취지를 확장하였는데, 양 청구는 단순병합관계에 있다).

나. 반소

주문 제1의 가항과 같은 판결 및 원고는 피고에게 별지1 목록 제1항 기재 부동산을 인도하고, 162,126,470원 및 이에 대하여 2015. 9. 1.부터 이 사건 반소청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각하며, 피고는 원고에게 253,872,119원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라1).

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각하며, 피고의 반소청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. E은 F(다만 E은 2011. 7. 21.경 주식회사 G를 설립하였다)라는 상호로 2011. 6. 20. 피고와 사이에, 식당위탁운영 대상사업장으로서 4곳(피고의 본사, 구본사, 안산공장, 중앙기술연구소)의 구내식당을 위탁운영하여 피고의 직원들에게 급식을 제공하기로 하고, '식당운영 계약기간을 2011. 7. 28.부터 2012. 7. 31.까지 1년으로 하되, E과 피고 상호 이의가 없을 경우 계약기간은 자동연장되며, 계약 종료를 원할 경우 1개월 전 통보하여야 한다'는 등의 내용으로 사내식당운영 위탁계약(이하 '제1차 계약'이라 한다)을 체결하였으며, 그 무렵부터 위 구내식당을 운영하여 왔다. 제1차 계약의 주요 내용은 별지2 기재와 같다[다만 그 계약서에 기재된 'F'를 '원고'로 표시하기로 한다. 이는 E이 원고(변경전 상호: 주식회사 B)를 2015. 1. 9. 설립하여 아래 다항에서 보듯이 원고와 피고 사이에 다시 계약을 체결하였기 때문이다. 이하 편의상 E, F, 주식회사 G, 주식회사 A을 모두 '원고'로 표시하기로 한다].

나. 그 후 원고와 피고는 위 사내식당운영 위탁계약을 1년 단위로 갱신하여 오다가, 2014. 3. 1. 식당위탁운영 대상사업장을 기존 4곳에서 별지1 기재와 같이 6곳(본사, H동공장, 안산공장, 중앙기술연구소, I공장, 충주공장, 이하 이를 통틀어 '이 사건 구내식당'이라 한다)으로, 식당운영 계약기간을 2014. 3. 1.부터 2015. 2. 28.까지로, 1식의 단가를 3,400원(부가가치세 별도)으로

변경하는 등의 내용으로 사내식당운영 위탁계약(이하 '제2차 계약'이라 한다)을 다시 체결하였다. 다. 원고는 2015. 3. 2. 피고와 다시 사내식당운영 위탁계약(이하 '제3차 계약'이라 하되, 제1, 2차 계약과 합쳐서 칭할 때는 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하면서 '계약기간을 2015. 3. 1.부터 2015. 8. 31.까지 6개월로 하되 양 당사자가 이의를 제기하지 않는 한 계약기간은 자동연장되고, 계약 종료를 원할 경우 1개월 전 통보하여야 한다'는 내용의 계약서를 작성하였다. 라. 피고는 2015. 7. 21. 원고에게 '식당운영위탁계약종료에 따른 계약해지통보 및 건물명도에 관한 건'이라는 표제 하에, '피고는 원고와의 제3차 계약기간의 종료시점인 2015. 8. 31. 이후에는 불가피하게 식당운영위탁에 대한 재계약을 하지 않을 것이다. 이에 제3차 계약종료에 따른 계약해지를 통보한다. 따라서 원고는 제3차 계약기간의 종료시점인 2015. 8. 31.까지는 이 사건 구내식당에 대한 점유를 풀고 원상회복과 인도를 해달라'는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제12, 15호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원 증인 J의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상청구(본소)에 관하여

가. 주장

이 사건 계약은 일반적인 구내식당 위탁운영의 방식과는 달리 수탁업체인 원고에게 구내식당 영업 등을 위한 시설투자과 비용부담 의무를 지우고 있는바, 이는 원고가 이 사건 구내식당을 운영하면서 시설투자금과 지출비용을 회수할 수 있도록 계약의 존속기간을 10년 이상으로 약정한 이른바 '장기계속계약'이다. 따라서 이 사건 계약서에 기재된 계약기간은 단지 형식에 불과할 뿐, 즉 계약의 존속기간이 아니라 부적격 업체의 교체 필요성이 없는 한 1년 또는 6개월 단위로 계약이 자동갱신된다는 취지에서 갱신기간(단위기간, 갱신주기)을 설정해둔 것에 불과하다. 또한 피고가 소속 직원의 복리후생을 목적으로 전문급식업체인 원고에게 이 사건 구내식당의 운영을 위탁하면서 단순히 시설 운영만을 위탁한 것이 아니라 구내식당 영업 등을 위한 상당한 규모의 시설투자 의무를 부여하고 그 반대급부로 원고의 투자금 회수에 필요한 10년 이상의 장기의 존속기간을 부여한 점에서 '위임 유사의 무명계약'에 해당하므로, 민법 제680조에 정한 위임계약과는

달리 '당사자가 약정한 해지사유가 인정되거나 채무불이행이 인정되는 경우'에만 상대방이 일방적으로 계약관계를 종료시킬 수 있다.

그럼에도 피고는 이 사건 계약에서 정한 해지사유가 없음에도 이 사건 내용증명을 보내어 이 사건 계약을 중도에 파기(갱신거절)하였고, 이는 피고가 원고로 하여금 이 사건 계약의 존속기간 동안 이 사건 구내식당을 운영케 할 의무를 위반한 것이므로 그로 인하여 원고에게 발생한 손해인 458,247,159원을 배상할 책임이 있다.

나. 관련 법리

계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 할 것이다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다26769 판결 등 참조).

다. 판단

위 기초사실에서 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약 제5조에 계약기간을 명시적으로 정하고 있고, 그 단서에는 그 계약기간 중 일정한 사유에 해당하면 중도에 계약해지를 요구할 수 있도록 규정하고 있는 점, ② 이 사건 계약 제3조 후단 및 제16조 제5호에는 계약기간 만료 시 재계약의 의사가 없을 시는 1개월 전에 해지통보를 하면 계약기간 만료 시 종료되는 것으로 규정되어 있는 점, ③ 제1차 계약 후 특별한 이의를 하지 않아 그 계약이 갱신되었다가 계약내용 등이 변경되어 제2차 계약이 체결되었고 다시 계약내용이 변경되어 제3차 계약이 체결되어 2011. 6.경부터 2015. 3.경까지 사이에 3회 걸쳐 계약서가 작성되었고, 또한 제1차 계약과 제2차 계약은 각 계약기간을 1년으로 기재하였다가 제3차 계약에는 6개월로 단축시켰는데, 이는 의도적으로 단축시킨 것으로 보이는 점, ④ 제1, 2, 3차 계약서 어디에도 원고의 주장과 같이 10년 이상의 기간을 보장한다는 취지의 문구는 찾기 어려운 점 등을 위 법리에 비추어 볼 때, 처분문서인 이 사건 계약서에 계약기간이 1년 내지 6개월로 기재되어 있고, 그 기간 만료일 1개월 전의 해지통보를 계약해지(종료) 요건으로 명시하였으므로, 그 계약기간을 단지 형식적인 것에 불과하다고 볼 수는 없고, 달리 원고의 주장과

같이 이 사건 계약의 계약기간이 10년 이상이라는 점을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고가 제3차 계약서에 기재된 대로 계약기간 만료 1개월 전에 이 사건 내용증명을 통해 계약해지의 통지를 함으로써 제3차 계약은 그 계약기간 만료일인 2015. 8. 31. 적법하게 종료되었다고 할 것이다.

이와 달리 원고의 주장과 같이 이 사건 계약이 계약기간 10년 이상인 '장기계속계약' 내지 '위임 유사의 무명계약'이라는 전제 하에 피고가 원고로 하여금 이 사건 계약의 계약기간 동안 이 사건 구내식당을 운영케 할 의무를 위반하여 이 사건 내용증명을 통해 제3차 계약을 해지함으로써 채무불이행을 하였다는 점에 대하여는 원고가 제출한 증거만으로 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그렇다면 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 피고의 철거청구(반소)에 관하여

제3차 계약이 2015. 8. 31. 계약기간 만료로 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 계약의 종료에 따른 원상회복의무로서 원고는 피고에게 이 사건 구내식당에 설치된 주방설비 등 부대시설을 철거할 의무가 있다.

4. 피고의 인도청구(반소) 및 원고의 유익비 상환청구(본소)에 관하여

가. 피고의 인도청구에 관하여

제3차 계약이 2015. 8. 31. 계약기간 만료로 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 위 계약의 종료에 따른 원상회복의무로서 이 사건 구내식당을 인도할 의무가 있다.

나. 원고의 유익비 상환청구에 관하여

1) 원고의 주장 원고는, 별지1 목록 제1항 기재 부동산인 피고의 본사 구내식당의 경우 원고가 일반 공장으로 사용하던 분리된 2개의 건물을 합치는 건물 증축공사를 시행하여 그 결과물의 현재 잔존가치가 182,557,139원이고, 위 공사는 이 사건 계약에 따라 원고가 부담하여야 할 사무가 아니라 건물소유자인 피고의 사무라 할 것이고, 원고가 피고를 위하여 수행한 위 공사는 민법 제734조에서 정한 사무관리에 해당한다. 따라서 피고는 민법 제739조에 따라 원고에게 사무관리에

기초한 비용상환금으로 위 공사로 인한 현존가치(유익비)인 182,557,139원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

2) 관련 법리 사무관리가 성립하기 위해서는 우선 그 사무가 타인의 사무이고 타인을 위하여 사무를 처리하는 의사, 즉 관리의 사실상의 이익을 타인에게 귀속시키려는 의사가 있어야 함은 물론 나아가 그 사무의 처리가 본인에게 불리하거나 본인의 의사에 반한다는 것이 명백하지 아니할 것을 요한다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다26326 판결 등 참조). 한편 민법 제739조 제1항은 '관리자가 본인을 위하여 필요비 또는 유익비를 지출한 때에는 본인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다'고 규정하고 있다.

3) 판단 가) 앞서 든 증거, 갑 제4, 9, 22 내지 27호증의 각 기재, 제1심 감정인 D의 일부 감정결과, 이 법원의 주식회사 K에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 피고의 본사에서 구내식당을 운영하기 위하여 주방 설비공사 및 식당 인테리어 공사를 하기 전에 일반 공장으로 사용하던 피고 소유의 2개의 건물을 하나로 합치는 건물구조체 공사(공사범위가 단순히 페인트나 도배 정도가 아니라 '건물을 구성하는 벽체 등의 변화를 동반할 정도의 공사'를 의미한다)를 수행한 사실, ② 위 건물구조체 공사는 피고의 증축신고에 따라 이루어진 사실, ③ 원고는 이 사건 구내식당 영업을 위한 설비 및 환경개선을 위한 설비를 부담하기로 하였고(이 사건 계약 제6조 제1, 2, 3항), 이 사건 계약 종료 시 원고가 설치한 시설 및 인테리어 등 고정 설비투자 등에 관하여 일체의 권리행사를 하지 않기로 약정한 사실(이 사건 계약 제6조 제4항)이 인정된다.

나) 위 인정사실로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약에 따라 원고는 구내식당 영업을 위한 설비 및 환경개선을 위한 설비 설치만 부담할 뿐이므로, 구내식당 영업 등과 직접적인 관련이 없는 피고 본사 건물의 건물구조체 공사는 이 사건 계약에 따라 원고가 부담하여야 할 사무라 할 수 없고, 오히려 건물 소유자인 피고에게 이익이 되는 피고의 사무라 할 것인 점, ② 원고가 피고를 대신하여 수행한 피고 본사 건물의 건물구조체 공사가 피고에게 불리하거나 피고의 의사에 반하여 이루어졌다고 볼 만한 사정은 없는 점, ③ 원고가 이 사건 구내식당과 관련하여 유익비의 상환청구권을 포기하기로 한 약정(이 사건 계약 제6조 제4항)은 그 문언상 이 사건 계약 목적인 구내식당 용도만을 위하여 특별히 지출한 비용에 한정하여 그 상환청구권을 포기한 것이고, 구내식당

시설의 전제가 되는 기본 공사인 건물의 구조변경을 위하여 비용을 지출한 부분은 상환청구권의 포기의 대상으로 삼은 것이 아니라고 해석함이 타당한 점, ④ 비록 이 사건 계약 기간 중에 위와 같은 건물구조체 공사가 이루어지기는 하였으나, 이 사건 계약과는 직접적인 관련이 없는 사항에 대해서까지 이 사건 계약 제6조 제4항에서 정한 유익비 상환청구권 포기규정을 적용 내지 유추적용하는 것은 원고가 계약상 의무로서 부담한 사무가 아님에도 불구하고 위와 같은 공사를 행한 당사자의 의사와도 배치되고, 원고가 피고를 위하여 상당한 금액의 유익비를 지출하였음에도 전혀 돌려받을 수 없게 되어 부당하다고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고 본사의 건물구조체 공사를 수행한 것은 사무관리에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 원고가 건물구조체 공사를 위하여 지출한 유익비를 반환할 의무가 있다.

다) 유익비 산정 (1) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 별지1 목록 제1항 기재 부동산인 피고의 본사 구내식당(이하 '피고 본사 구내식당'이라고만 한다)의 경우의 2011년 리모델링 공사(1차공사)와 2014년 리뉴얼 공사(3차공사)를 위하여 합계 290,919,500원의 공사비가 소요된 사실(2011년 2차공사는 제외), ② 제1심 감정인 D는 제1심에서 제출한 감정서에서 1, 2, 3차공사로 인한 피고 본사 구내식당의 현존가치에 대하여 정률법2)을 적용한 1안 120,795,504원과 정액법3)을 적용한 2안 197,367,558원으로 산정하였고(이하 '최초의 감정내용'이라 한다. 1안와는 달리 2안은 건물구조체 공사로 인한 부분도 포함되었다), 원고는 1심에서 그 차액에 해당하는 76,572,054원(= 2안 197,367,558원 - 1안 120,795,504원)을 건물구조체 공사로 인한 현존가치라고 주장하면서, 그 금액의 지급을 청구하였던 사실(제1심 법원도 그 차액을 현존가치로 인정하여 원고의 위 주장을 받아들였고, 원고와 피고 사이에는 위와 같은 방식으로 건물구조체 공사로 인한 현존가치를 산정한다는 점에 대해서는 특별히 이견이 없는 것으로 보인다), ③ 감정인 D는 이 법원에서 한 그가 소속된 주식회사 K에 대한 사실조회회신을 통하여, 아래 <표>와 같이 1안은 120,795,504원으로 그대로 하고, 2안은 191,440,401원으로 수정하였는데(이하 '수정된 감정내용'이라 한다), 그 수정된 내용은 2차공사에서 동산류에 해당하는 것을 최초의 감정내용에서는 정액법으로 하였다가 수정된 감정내용에서는 정률법으로 하여 다시

계산한 사실을 인정할 수 있다.

<표>

1차공사(조리실 건축공사)	17,817,920원	28,047,555원	2안의 경우 최초의 감정내용에서는 '정액법' → 수정된 감정내용에서는 '정률법'
1차공사(조리실 외 공사)	86,317,426원	136,111,669원	
2차공사(동산류)	8,883,262원	8,883,262원	
3차공사(식당건축공사)	7,776,897원	18,397,915원	
합계	120,795,505원	191,440,401원	

(2) 민법 제739조 제1항에서 정한 사무관리로 인한 유익비(이하 '제1항의 유익비'라 한다)에 관한 해석

민법 제739조 제1항은 '관리자가 본인을 위하여 필요비 또는 유익비를 지출한 때에는 본인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다'고 규정하면서, 같은 조 제3항에서 '관리자가 본인의 의사에 반하여 관리한 때에는 본인의 현존이익의 한도에서' 유익비의 상환을 청구할 수 있다고 규정하고 있어 이와 반대해석상 본인의 의사에 반하지 않는 관리의 경우에는 본인의 현존이익에 한정되지 않고 유익비의 상환을 청구할 수 있다고 해석할 수 있는 점, 민법 제739조 제1항의 규정은 점유자의 유익비상환청구권(민법 제203조 제2항), 전세권자의 유익비상환청구권(민법 제310조 제1항), 유치권자의 유익비상환청구권(민법 제325조 제2항), 임차인의 유익비상환청구권(민법 제626조 제2항) 등에 관한 각 규정에서 회복자, 소유자나 임대인의 물건에 대한 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 점유자 등이 지출한 금액이나 그 증가액의 상환을 청구할 수 있다고 정한 것과는 분명한 차이가 있는 점 등에 비추어 볼 때, 제1항의 유익비는 관리자의 비용지출로 인한 본인 물건에 대한 가액의 증가액 내지 본인의 현존이익이 아니라, '관리자가 지출한 금액'이라고 봄이 타당하다.

(3) 이 사건 건물구조체 공사에 소요된 공사비(이하 '이 사건 구조체공사비'라 한다)가 관리자인 원고가 지출한 제1항의 유익비에 해당한다고 할 것인바, 위 구조체공사만이 아닌 이를 포함한 1, 3차공사 전체에 대한 공사비(이하 '1, 3차공사비'라 한다)가 포괄적으로 산출됨에 따라 그중 이 사건

구조체공사비만을 특정하기 위한 산정절차가 필요하다. 그 절차는 아래와 같고, 그 결과 이 사건 구조체공사비는 112,578,282원이 산정된다.

① 위 <표>에서의 2안 191,440,401원과 1안 120,795,505원의 차액인 70,644,896원(= 191,440,401원 - 120,795,505원)이 이 사건 건물구조체 공사에 해당하는 부분의 현존가치라고 봄이 상당하다(이는 2차공사 부분을 제외하고 산정하더라도 마찬가지이다).

② 그런데 2안 191,440,401원 중 2차공사에 기초한 현존가치를 제외4) 한 금액은 182,557,139원(= 28,047,555원 + 136,111,669원 + 18,397,915원)인바, 위 182,557,139원 중 위 70,644,896원이 차지하는 비율은 0.386974(= 70,644,896원/182,557,139원, 소수점 6자리 미만 버림)이다.

③ 위와 같은 비율을 1, 3차공사비 합계 290,919,500원에 대입하여 보면, 그중 이 사건 구조체공사비에 해당하는 금액은 112,578,282원(= 290,919,500원 × 0.386974, 원 미만 버림)이 산정된다.

(4) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 구조체공사비에 해당하는 유익비 112,578,282원을 반환할 의무가 있다.

(5) 나아가 원고는 위 유익비에 관하여 지연손해금의 지급을 구하나, 원고의 유익비 상환청구권은 이 사건 구내식당 중 피고 본사 구내식당(별지1 목록 제1항 기재 부동산)에 관하여 발생한 채권에 해당하여 해당 부분에 관한 피고의 인도청구권과 그 이행상의 견련관계가 인정되어 동시이행의 관계에 있다 할 것이므로, 원고가 피고에게 피고 본사 구내식당을 인도 또는 인도의 제공을 하였다는 점에 관하여 이를 인정할 만한 증거가 없는 이상 피고의 유익비 상환의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다 할 것이어서, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결

원고의 유익비 상환청구권은 피고 본사 구내식당에 관한 피고의 인도청구권과 동시이행의 관계에 있다 할 것이고, 피고 본사 구내식당을 제외한 나머지 구내식당(별지1 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산)에 관한 피고의 인도청구권과 위 유익비 상환청구권 사이에는 견련관계가 인정된다고 보기 어려운바, 원고는 피고에게 이 사건 구내식당 중 피고 본사 구내식당을 제외한 나머지 구내식당을

인도하고, 피고로부터 위 유익비 112,578,282원을 지급받음과 동시에 피고에게 피고 본사 구내식당을 인도할 의무가 있으며, 피고는 원고로부터 피고 본사 구내식당을 인도받음과 동시에 원고에게 112,578,282원을 지급할 의무가 있다.

5. 피고의 손해배상청구(반소)에 관하여

가. 피고의 주장

제3차 계약이 기간 만료로 종료되었음에도 원고가 주방설비 등을 방치함으로써 무단으로 이 사건 구내식당을 점유하였고, 이로 인해 피고는 임시식당 설치비용 및 철거비용의 손해를 입었는데, 원고는 피고에게 162,126,470원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

제3차 계약 종료 당시 원고가 피고에 대해 319,329,862원의 식사대금 채권이 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고에 대해 112,578,282원 상당의 유익비 상환청구권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같으며, 원고의 위 각 채권은 이 사건 구내식당에 관하여(유익비 상환청구권에 대하여는 피고 본사 구내식당에 한하여) 발생한 채권에 해당하므로, 원고는 상사유치권의 행사로서 이 사건 구내식당을 점유할 권리가 있다 할 것이어서 원고가 이 사건 구내식당을 무단으로 점유하고 있다고 볼 수 없다.

나아가 피고는 제3차 계약 종료 전인 2015. 8. 25.부터 임시식당 설치공사를 시작하는 등 피고가 지출한 임시식당 설치 및 철거비용은 원고의 인도 의무 불이행과 상당인과관계에 있다고도 보이지 아니하는바, 원고의 무단점유를 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 이 법원에서 확장된 원고의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유해용

판사항의동

판사신용호

별지

- 1) 원고는 당초의 항소취지에 '원고와 피고 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 대하여 2011. 6. 20. 체결된 사내식당운영 위탁계약에 관하여 계약기간을 10년으로 한 임차권 및 식당운영권이 원고에게 있음을 확인한다.'는 부분도 기재하였으나, 그 후 청구취지를 위와 같이 변경하여 이 부분 청구를 취하함에 따라 이 부분 항소취지도 취하된 것으로 봄이 상당하다.
- 2) 정률법이라 함은, 전년도 말의 잔존가격에 매년의 감가율을 곱하여 매년의 상각액을 구하는 방법으로서, 기계, 기구, 차량 및 동산 등의 평가에 주로 적용된다. 자산의 가치 감소는 초기일수록 심하고 시간이 경과함에 따라 감소한다.
- 3) 정액법이라 함은, 건물의 감가 총액을 경제적 내용년수로 매년 균등하게 배분하여 감가액을 산정하는 방법으로서, 건물의 가치가 매년 동일한 가격이 감소한다는 전제 하에 감가수정하는 방법이다. 주로 건물 및 공작물 등의 평가에 적용된다. 매년감가액이 경과년수에 정비례하므로 균등상각법이라고도 한다.
- 4) 2차공사는 이 사건 건물구조체 공사와는 아무런 관련이 없기 때문에 이를 공제하는 것이다.