

인천지방법원 2016. 11. 1 선고 2015가합58750(본소), 2015가합58767(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) 주식회사 A(변경 전 상호: 주식회사 B)

피고(반소원고) 주식회사 C

변론종결 2016. 10. 4.

판결 선고 2016. 11. 1.

### 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 설치된 주방설비등 부대시설을 철거하고, 별지 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 76,572,054원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도하라.
3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도받음과 동시에

원고(반소피고)에게 76,572,054원을 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 주위적 본소청구 및 나머지 예비적 본소청구를, 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

6. 제1 내지 3항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

[본소]

주위적 청구취지: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 2011. 6. 20. 체결된 사내식당운영 위탁계약에 관하여 계약기간을 10년으로 한 임차권 및 식당운영권이 원고에게 있음을 확인한다.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 253,872,119원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

주문 제1항 및 원고는 피고에게, 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도하고, 162,126,470원 및 이에 대하여 2015. 9. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

본소 및 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 원고는 피고의 본사, 공장, 기술연구소 등 별지 목록 기재 각 부동산의 구내식당(이하 '이 사건 구내식당'이라 한다)을 위탁운영하여 피고의 직원들에게 이 사건 구내식당에서 급식을 제공하기로 하고, 2011. 6. 20. 피고와 아래와 같은 내용의 사내식당운영 위탁계약(이하 '제1차 계약'이라고 한다)을 체결하였으며, 그 무렵부터 이 사건 구내식당을 운영하여 왔다.

#### 제5조 [계약기간]

1. 식당운영 계약기간은 2011. 7. 28.부터 2012. 7. 31.까지로 1년으로 한다. 단, 식당운영 위원회 3회 개선권고, 직원만족도 및 설문조사 실시 직원의 50% 이상 불만족시 계약해지를 요구할 수 있다.
3. 원·피고 사이에 상호 이의가 없을 경우 계약기간은 자동연장되며, 계약 종료를 원할 경우 1개월 전 통보하여야 한다.

#### 제6조 [관리비 및 부대설비]

1. 원고는 자가 영업 및 식당운영에 필요로 하는 가스, 전기, 수도 등 수도광열비는 원고가 공급하여 사용한다.
  2. 식당 내 난방 및 냉방을 위한 설비는 원고가 부담하여 관리한다.
  3. 기타 식당운영관리 및 환경개선을 위해 필요로 하는 모든 관리비, 부대시설 및 설비(인테리어 시설 포함)는 원고가 부담한다.
  4. 계약 종료 시 피고는 원고가 설치한 시설 및 인테리어 등 고정 설비투자 등에 관하여 일체의 권리행사 및 권리금은 인정하지 않는다.
- 나. 그 후 위 사내식당운영 위탁계약은 1년 단위로 갱신되어 왔는데, 원고와 피고는 2015. 3. 2. 다시 사내식당운영 위탁계약(이하 '제2차 계약'이라고 하고, 제1, 2차 계약을 합쳐서 '이 사건 계약'이라고 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 한다는 내용의 계약서를 작성하였다.
- 다. 피고는 2015. 7. 21. 원고에게 이 사건 계약이 2015. 8. 31. 계약기간 만료로 종료되고 계약 갱신의 의사가 없으므로, 원고가 점유하고 있는 피고의 이 사건 구내식당부분을 인도하여 달라는

내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제12, 15호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주위적 본소청구에 관한 판단

### 가. 원고 주장의 요지

제1차 계약을 체결할 당시 피고는 원고에게 구두로 이 사건 구내식당의 운영권을 10년간 보장해주겠다고 하였고, 원고는 이를 믿고 3억 원이 넘는 거액을 들여 이 사건구내식당의 설비공사 및 인테리어 공사를 하였는데, 피고는 2015. 7. 21. 이 사건 계약의 해지를 통보하였다. 따라서 이 사건 계약에 관하여 계약기간을 10년으로 한 임차권및 식당운영권이 원고에게 있다는 확인을 구한다(피고가 이를 다투고 있으므로 확인의 이익도 있다).

### 나. 판단

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 한다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다26769 판결 참조).

이에 따라 살피건대, 원고는 2011. 6. 20. 계약기간을 1년으로 정한 제1차 계약을 체결하고 이 사건 구내식당을 운영하여 오던 중 2015. 3. 2. 제2차 계약을 체결하면서 그 계약서에 계약기간을 2015. 8. 31.까지로 명시하였고, 피고가 이 사건 계약 만료 1개월 전인 2015. 7. 21. 원고에 대하여 이 사건 계약에 관하여 계약갱신의 의사가 없음을 표시하였음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 계약은 2015. 8. 31. 계약기간 만료로 종료되었다고 할 것이다.

한편, 갑 제4 내지 9호증의 각 기재에 의하면 원고가 이 사건 구내식당을 운영하면서 구내식당 인테리어 공사를 진행하고 식당설비를 갖추는데 상당히 많은 비용을 들였던 사실은 인정되나, 위

인정사실만으로는 처분문서인 이 사건 계약서에 명시된 계약기간과 달리 피고가 원고에게 10년간 구내식당 운영권을 보장하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 원고의 주장을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

### 3. 피고의 시설물 철거청구 및 원고의 시설물 매수청구에 관한 판단

#### 가. 피고의 시설물 철거청구에 관하여

이 사건 계약이 2015. 8. 31. 계약기간 만료로 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 구내식당에 설치된 주방설비 등부대시설을 철거할 의무가 있다.

#### 나. 원고의 시설물 매수청구에 관하여

이에 대하여 원고는, 이 사건 구내식당의 임차인으로서 주방기구 설치, 인테리어 공사 등으로 177,300,066원을 지출하였고, 이는 이 사건 구내식당에 대한 부속물설치비용이므로, 피고는 이 사건 계약이 종료됨으로 인하여 부속물매수청구권을 행사하는 원고에게 위 설치비용 전액을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 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 정하여진다( 1993. 10. 08. 선고 93다25738 판결 참조).

이에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거 및 이 법원의 D에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, ① 원고는 이 사건 계약 후 이 사건 구내식당을 운영하기 위하여 저장고, 작업대, 식탁 등 주방설비를 구입하거나 설치하고, 조리실 내부 설비공사 및식당 인테리어 공사를 시행한 사실, ② 이 사건 계약상 임대차보증금이나 월 차임 지급 약정은 없는 사실, ③ 원고는 이 사건 계약 종료 시 피고에게 원고가 설치한 시설및 인테리어 등 고정 설비투자 등에 관하여 일체의 권리행사를 하지 않기로 약정한 사실이

인정된다.

위 인정사실로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 원고에게 임대차보증금이나 월 차임 없이 이 사건 구내식당을 무상으로 제공하였고, 원고는 이 사건 구내식당에서 피고의 직원들에게 급식을 제공하였는바, 이 사건 계약은 피고가 원고에게 사내식당운동을 위탁한 것일 뿐 원고와 피고 사이에 이 사건 구내식당에 관한 임대차계약이 체결되었다고 보기 어려운 점, ② 원고가 구입하거나 설치한 주방설비는 저장고, 작업대, 식탁 등으로 이 사건 구내식당에 부속된 물건이라거나 이들로 인하여 이 사건 구내식당의 보존 또는 그 객관적 가치가 증가되었다고 보기 어려운 점, ③ 이 사건 구내식당의 조리실 내부 설비 및 식당 인테리어 설비는 철거에 곤란함이 있다고 보이지 아니할 뿐 아니라 이들은 이 사건 구내식당의 용도나 내부 시설물의 위치가 변경된다면 마땅히 철거되거나 내부 시설물의 위치에 따라 새로이 설치되어야 할 부분이므로, 이로써 이 사건 구내식당의 객관적 가치가 증대되었다고 볼 수 없고, 다만 원고의 이 사건 구내식당 운영의 편익에 제공된 것에 불과하다고 할 것인 점, ④ 이 사건 계약에 의하면 원고는 이 사건 구내식당에 대한 필요비·유익비의 상환청구권이나 부속물매수청구권을 포기한 것이라고 볼 것이고, 나아가 이 사건 계약상 임대차보증금이나 월 차임의 약정이 없이 원고에게 사내식당운영권이 부여된 점에 비추어 볼 때 위와 같은 약정이 원고에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수도 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 부속물매수청구는 투입비용의 액수와 현존가치의 증가 여부 등에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

#### 4. 피고의 구내식당 인도청구 및 원고의 유익비 상환청구에 관한 판단

가. 피고의 구내식당 인도청구에 관하여

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

나. 원고의 유익비 상환청구에 관하여

이에 대하여 원고는, 별지 목록 제1항 기재 부동산인 피고의 본사 구내식당의 경우 원고가 일반

공장으로 사용하던 분리된 2개의 건물을 합치는 건물 증축공사를 시행하여 그 결과물의 현재 잔존가치가 76,572,054원이고, 이는 이 사건 구내식당에 대한 유익비로 인정되어야 할 것이므로, 피고는 이 사건 계약이 종료됨으로 인하여 유익비 상환을 구하는 원고에게 위 잔존가치 상당액을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

앞서 든 증거에 의하면, ① 원고는 피고의 본사에서 구내식당을 운영하기 위하여 주방 설비공사 및 식당 인테리어 공사를 하기 전 일반 공장으로 사용하던 피고 소유의 2개의 건물을 하나로 합치는 건물구조체 공사를 수행한 사실, ② 건물구조체 공사로 인한 잔존가치는 현재 76,572,054원인 사실, ③ 원고는 이 사건 구내식당 영업을 위한 설비 및 환경개선을 위한 설비를 부담하기로 하였고(계약서 제6조 제1 내지 3호), 이 사건 계약 종료 시 원고가 설치한 시설 및 인테리어 등 고정 설비투자 등에 관하여 일체의 권리행사를 하지 않기로 약정한 사실(계약서 제6조 제4호)이 인정된다.

위 인정사실로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약에 따라 원고는 구내식당 영업을 위한 설비 및 환경개선을 위한 설비 설치만 부담할 뿐이므로, 구내식당 영업과 관련 없는 피고 본사 건물의 건물구조체 공사는 이 사건 계약에 따라 원고가 부담하여야 할 사무라 할 수 없고, 오히려 건물 소유자인 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 약정은 그문언상 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 지출함으로써 가치가 증가된 부분은 상환청구권의 포기의 대상으로 삼은 것이 아니라고 해석함이 타당한 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고본사의 건물구조체 공사를 수행한 것은 사무관리에 해당하고, 따라서 피고는 원고가 건물구조체 공사를 위하여 지출한 비용 중 원고가 구하는 바에 따라 그 현존가치인 76,572,054원을 반환할 의무가 있다.

한편, 원고는 위 유익비에 관하여 지연손해금의 지급을 구하나, 아래에서 보는 바와 같이 피고의 유익비상환의무는 원고의 피고 본사 구내식당 인도의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 원고가 피고에게 피고 본사 구내식당을 인도 또는 인도의 제공을 하였다는 점에 관하여 주장·입증을 하지

않고 있는 이상 피고의 유익비상환의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

#### 다. 소결론

원고의 유익비 상환청구권은 이 사건 구내식당 중 피고 본사 구내식당(별지 목록제1항 기재 부동산)에 관하여 발생한 채권에 해당하여 해당 부분에 관한 피고의 인도청구권과 그 이행상의 견련관계가 인정되어 동시이행의 관계에 있다 할 것이고, 피고본사 구내식당을 제외한 나머지 구내식당(별지 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산)에 관한 피고의 인도청구권과 위 유익비 상환청구권 사이에는 견련관계가 인정된다고 보기 어려운바, 원고는 피고에게 피고 본사 구내식당을 제외한 나머지 구내식당을 인도하고, 피고로부터 76,572,054원을 지급받음과 동시에 피고에게 피고 본사 구내식당을 인도할 의무가 있으며, 피고는 원고로부터 피고 본사 구내식당을 인도받음과 동시에 원고에게 76,572,054원을 지급할 의무가 있다.

### 5. 피고의 손해배상 청구에 관한 판단

#### 가. 피고 주장의 요지

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

#### 나. 판단

살피건대, 이 사건 계약 종료 당시 원고가 피고에 대해 319,329,862원의 식사대금채권이 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고에 대해 76,572,054원 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 해당하여 견련관계가 인정되므로, 원고는 상사유치권의 행사로서 이 사건 구내식당을 점유할 권리가 있다 할 것이어서 원고가 이 사건

구내식당을 무단으로 점유하고 있다고 볼 수 없다. 나아가 피고는 이 사건 계약 종료 이전인 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 청구는 이유 없다.

## **6. 결론**

그렇다면, 원고의 예비적 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유있어 인용하고, 원고의 주위적 본소청구 및 나머지 예비적 본소청구, 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍기찬, 판사 정유미, 판사 박종웅

## 별지

## 목록

1. 인천광역시 부평구  의 2필지 제예이동호

제예이동호

위 지상

철근콘크리트조 및 일반철골구조 스톱리지용 3층 공장, 사무실

1층 775.83㎡

2층 762.33㎡

3층 552.54㎡

지하 393.93㎡

중 3층 전부

2. 인천광역시 부평구  예이동

[도로명주소] 인천광역시 부평구

위 지상

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 7층공장

지 1층 451.15㎡

1층 484.65㎡

2층 490.95㎡

3층 491.79㎡

4층 490.95㎡

5층 337.88㎡

6층 257.26㎡

7층 257.26㎡

옥탑1층 33.08㎡

중 5층 전부

3.경기도 안산시 단원구

[도도명주소]경기도 단원구

위 지상

철근콘크리트조 및 철골구조 슬라브 및 판넬지붕 3층 공장동

1층 2945.16㎡

2층 758.16㎡

3층 49.5㎡

지하층 192.60㎡

철근콘크리트조 슬라브지붕 2층

기숙사동

1층 196.35㎡

2층 181.95㎡

철근콘크리트조 슬라브지붕 단층

경비실동

23.07㎡

일반철골구조 기타지붕 공장 비동

646.1㎡

일반철골구조 기타지붕 공장 서동

1층 공장 545㎡

2층 공장(창고) 264.38㎡

중 기숙사동 1층 전부

4. 인천광역시 연수구  (주)  기술연구소

[도르매주소] 인천광역시 연수구

위 지상

철근콘크리트구조, 철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층 교육연구 및 복지사

실

연구동)

지 1층 374.87㎡

1층 2277.18㎡

2층 2317.64㎡

3층 1372.98㎡

경비동)

1층 10.8㎡

중 2층 전부

5. 인천광역시 계양구

[도르매주소] 인천광역시 계양구

위 지상

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공장

1층 567.65㎡

2층 517.5㎡

3층 517.5㎡

4층 517.5㎡

5층 517.5㎡

6층 265㎡

지1 37.63㎡

중 4층 전부

6. 충청북도 충주시  가동

[도로명주소] 충청북도 충주시

위 지상

일반월굴구조 일반월굴구조지붕 3층 공장

1층 5350.31㎡

1층 14.04㎡

2층 468.65㎡

3층 120.09㎡

일반월굴구조 칼라쉬트지붕 1층 부속건물

125㎡

일반월굴구조 칼라쉬트지붕 1층 부속건물

100㎡

철근콘크리트구조 판넬지붕 지1층

부속건물 179.36㎡

일반월굴구조 판넬지붕 1층 부속건물

137.65㎡

일반철골구조 판넬지붕 1층 부속건물

1055.45㎡

일반철골구조 판넬지붕 1층 부속건물

71.38㎡

일반철골구조 판넬지붕 1층 부속건물

132.35㎡

일반철골구조 판넬지붕 1층 부속건물

66.35㎡

중 3층공장 1층 전부