

서울고등법원 2019. 7. 24 선고 2019나2010222(본소), 2019나2010239(반소) 판결 [점포 인도
등 청구 · 매매대금]

재판경과

서울고등법원 2019. 7. 24 선고 2019나2010222(본소), 2019나2010239(반소) 판결
서울중앙지방법원 2019. 1. 17 선고 2017가합586319 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인 서울교통공사

소송대리인 법무법인 로민

담당변호사 배수진

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 와이비엘

담당변호사 윤치영

변론 종결 2019. 6. 12.

판결 선고 2019. 7. 24.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 1. 17. 선고 2017가합586319(본소),
2018가합5108699(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

- 1) 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉞ 부분 81.7m²에 설치된 시설물을 철거하고, 위 ㉞ 부분을 인도하며,
- 2) 132,975,067원 및 그중 52,578,490원에 대하여는 2018. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 80,396,577원에 대하여는 2018. 1. 5.부터 2019. 7. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,
- 3) 2017. 12. 12.부터 위 1)항 기재 부분 인도 완료일까지 월 8,161,380원, 일 408,069원의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 피고(반소원고)의 반소에 관한 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1의 가.항은 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, 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉞ 부분 81.7m²에 설치된 시설물을 철거하고, 위 ㉞ 부분을 인도하며, 213,371,644원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 1) 2017. 12. 12.부터 위 ㉞ 부분의 인도 완료일까지 월 8,161,380원 및 일 816,138원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 118,133,782원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉗ 부분을 인도하고, 160,793,154원 및 이에 대하여 2018. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 2017. 12. 12.부터 위 ㉗ 부분의 인도 완료일까지 일 816,138원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

제1심판결의 반소에 관한 부분을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 임대차계약의 체결 등

1) 서울메트로(2017. 5. 31. 서울특별시도시철도공사와 합병하여 원고가 설립되었다. 이하 합병 전후를 구별하지 않고 '원고'라 한다)와 피고는 2012. 2.경 별지1 목록 기재 부동산 중 상가번호 B에 해당하는 81.7m²(별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉗ 부분이다. 이하 '제1매장'이라 한다) 및 상가번호 C에 해당하는 32m²(이하 '제2매장'이라 하고, 제1매장과 함께 '이

사건 각 매장'이라 한다)에 관하여 계약금액 723,132,000원, 임대보증금 216,939,600원, 임대료 월 12,052,200원, 계약기간 2012. 2. 20.부터 2017. 6. 14.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다.

2) 원고와 피고는 2012. 7. 30. 위 임대차계약의 계약금액을 681,480,516원으로, 임대보증금을 204,444,162원으로, 임대료를 월 11,358,009원(= 제1매장에 관한 임대료 월 8,161,384원 + 제2매장에 관한 임대료 월 3,196,625원)으로 각 변경하였다(이하 이와 같이 변경된 최종 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

3) 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

임대차계약 일반조건

제2조 임대차 목적물: 지하철 4호선 E역 2개소(지하 층: 113.7m²)

제6조 월 임대료 산정 및 납부

① 월 임대료는 '임대차목적물(지장물 처리) 설치 등 개발 소요기간(공사기간) 종료일 익일부터 피고의 영업개시와 관계없이 부과하되, 총 계약금액을 계약기간 총 개월수로 균등 분할한 금액(부가세 포함)으로 하며, 해당 월의 말일까지 원고가 지정한 은행계좌로 일괄 납부하여야 한다.

제9조 임대보증금

① 피고는 제6조에 의한 월 임대료의 18개월분에 해당하는 임대보증금을 계약체결시 현금 또는 이행보증보험증권으로 납부하여야 한다.

② 임대차보증금은 계약기간의 종료 또는 계약해지 등 반환사유 발생시, 원고는 임대차목적물의 명도가 완료된 후 피고의 청구에 의하여 임대차보증금을 반환하며, 임대차보증금의 이자는 지급하지 않는다.

제11조 시설물의 설치 및 귀속

① 원고의 역사 내 유휴공간을 활용한 임대시설(상가) 복합개발 사업 시행에 따른 임대차목적물의 설치 공사·운영에 필요한 제반비용은 피고가 부담하여야 하며, 설치공사에 따른 기존 지하철 내 각종 기능실 및 기타 역사 운영 관련 부대시설 등 지장물(이하 '지장물'이라 한다)의 처리(철거·이설·재설치 등) 및 동 지장물로 인하여 연계된 기타 시설의 보완이 필요한 경우에도 본래의 기능 확보를 전제로 하여 피고의 비용부담으로 조치하여야 한다. 단, 지장물처리실비용과 계약체결시 반영된 지장물 비용

일억삼백만일천구백일십육원정(₩103,001,916원, 부가가치세 포함)이 상이한 경우 임대차계약 특수조건 제8조에 따라 정산한다.

② 본 계약이 종료 또는 해지되는 경우, 피고는 본 사업의 운영과 관련된 임대차목적물을 피고의 비용으로 원상복구하여야 한다. 다만, 피고가 무상 기증하겠다는 임대차목적물에 대하여 원고가 승인한 경우 및 임대차목적물 설치를 위해 처리(철거·이설·재설치 등)된 지하철 내 각종 기능실 및 역사 운영 관련 부대시설 등은 원상복구 범위에 포함하지 아니한다.

③ 피고는 임대차목적물(지장물 처리) 설치 및 사업의 운영 등을 위하여 부담한 제반비용을 원고에게 상환 청구할 수 없다.

제24조 손해배상

③ 계약의 종료 및 해지 등으로 계약이 소멸된 경우 피고의 명도지연 또는 거부로 인하여 원고 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우 피고는 그 손해를 배상하여야 한다.

④ 제3항에 의한 손해예정액은 원고가 지정한 명도일 익일부터 명도가 완료된 날까지의 지체일수 1일에 대하여 해당 임대차목적물에 대한 월 임대료의 10% 해당액으로 정한다.

제25조 명도 및 연고권 배제

① 계약기간의 만료일 또는 계약해지일을 기준으로 피고의 모든 권리는 소멸된다.

② 계약기간의 만료, 계약해지, 기타 사유로 임대차계약이 소멸된 때에는

1. 피고는 본 사업의 운영과 관련된 임대차목적물을 피고의 비용으로 원상복구한 즉시 명도하여야 한다.

2. 다만, 피고가 무상 기증하겠다는 임대차목적물에 대하여 원고가 승인한 경우 및 임대차목적물 설치를 위해 처리(철거·이설·재설치 등)된 지하철 내 각종 기능실 및 역사 운영 관련 부대시설 등은 원상복구 범위에 포함되지 아니한다.

3. 피고는 계약종료 등의 사유로 임대 장소 명도시 원고에 대하여 어떠한 명목으로도 권리 또는 권리금을 주장할 수 없으며, 또한 원고는 피고 또는 피고의 제3자에 대한 채무에 대하여 일체의 의무를 부담하지 않는다.

⑧ 피고는 계약체결시에 임대차목적물의 명도 관련 제소전화해 동의서를 제출하여야 하며, 계약체결

후 원고가 요구하는 경우 제소전화해조서 작성 관련 서류 제출 및 화해성립에 적극 협조하여야 한다.

임대차계약 특수조건

제2조 공사의 범위

② 순수상가조성비는 피고의 비용부담으로 조치하여야 하며, 설치공사에 따른 기존 지하철 내 각종 기능실 및 기타 역사 운영관련 부대시설(급수시설, 전기시설, 통신시설, 신호시설, 소방시설, 건축시설, 역무 자동설비) 등 지장물(이하 '지장물'이라 한다)의 처리(철거·이설·재설치 등) 및 동 지장물로 인하여 연계된 기타 시설의 보완이 필요한 경우에도 피고의 비용부담으로 조치하되 임대료에서 정산한다. 순수상가조성비와 지장물처리비용의 구분은 아래의 기준을 따른다.

1. 지장물처리비용(총공사비)

- 상가를 설치할 공간에 있는 건축, 설비, 통신, 전기, 전자(AFC) 분야의 지장물 철거·이설·재설치 비용 및 이에 따른 감리 및 설계비
- 전기 간선비는 일부 지장물로 인정 [기본시설(5KW/20m²당)의 설치비]

2. 순수상가조성비 (총공사비에서 제외)

- 상가설치에 따른 건축, 설비, 통신, 전기분야의 인테리어비용과 감리 및 설계비
- 전기 간선비는 일부 지장물로 인정[기본시설(5KW/20m²당)의 설치비]하되 추가부분은 순수상가조성비로 처리

※ 변압기 증설비, 부대수익시설물처리비(ℓ, 광고판 등 철거·이설·재설치비)는 공모지침서에 의거 순수상가조성비에 포함하고, 사업자 부담으로 처리

③ 본 계약이 종료 또는 해지되는 경우, 피고는 본 사업의 운영과 관련된 임대차목적물을 피고의 비용으로 원상복구하여야 한다. 다만, 피고가 무상 기증하겠다는 임대차목적물에 대하여 원고가 승인한 경우 및 임대차목적물 설치를 위해 처리(철거·이설·재설치 등)된 지하철 내 각종 기능실 및 역사 운영관련 부대시설 등은 원상복구의 범위에 포함하지 아니한다.

제8조 준공검사 등에 따른 임대료 조정

③ 피고가 제출한 준공보고서(설계도서 일체)의 공사시 소요된 지장물 처리비용과

원가조사용역보고서상 반영된 지장물 처리비용이 상이한 경우 원가조사용역기관 등 제3 전문기관에

의뢰하여 회보된 결과에 따라 임대료를 조정한다. (단서 생략)

나. 피고의 이 사건 시설물 설치 등

피고는 2012. 2. 20.경 원고로부터 이 사건 각 매장을 인도받은 후 그곳에 각 상가시설(가설칸막이, 보강파이프, 경량철골, 바닥타일, 벽체마감재, 방화도어, 천장마감재 등), 전기·통신시설(케이블, 분전반, 전선, 스위치, 등기구 등), 기계시설(수전 등 위생설비, 배수배관, 전기온수기, 디퓨저 등), 소방시설(S/P헤드, 연기감지기 등), 기타시설(이하 통틀어 '이 사건 시설물'이라 한다)을 설치하였고, 이 사건 시설물 설치를 완료한 무렵부터 이 사건 각 매장에서 영업을 시작하였다.

다. 원고와 피고의 제소전화해

원고의 신청에 따라 2013. 1. 14. 서울중앙지방법원 2012자2317호로 피고와 사이에 이 사건 각 매장에 관하여 아래와 같은 내용의 제소전화해(이하 '이 사건 제소전화해'라 한다)가 성립되었다.

1. 피고는 원고에게 제1매장 81.70㎡와 제2매장 32㎡를 임대차 계약기간의 만료 후 2017. 6. 15.까지 피고의 비용으로 원상으로 복구한 후 원고로부터 임대차보증금에서 연체차임, 각종 공과금, 손해배상의 금액을 공제한 금원을 지급받음과 동시에 명도하여야 한다. 다만, 피고가 무상 기증하겠다는 임대차 목적물에 대하여 원고가 승인한 경우 및 임대차 목적물 설치를 위해 처리(철거, 이설, 재설치)된 지하철 내 각종 기능실 및 역사 운영 관련 부대시설 등은 원상복구의 범위에 포함되지 아니한다.
6. 이 사건 각 매장에 대한 시설비, 권리금, 유익비는 인정하지 아니하며, 명도시 원상복구하여 명도하고, 피고의 임대차목적물 원상회복의무가 지체될 시 원고는 피고의 소유물을 반출, 보관, 원상복구 등 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 피고가 부담한다. 다만, 임대차의 종료시 피고는 원고의 동의를 얻어 설치한 부속물 또는 원고로부터 매수한 부속물에 대하여는 민법 제646조의 부속물매수청구권을 포기하지 않기로 한다.
7. 임대차계약 종료시 원고는 연체차임, 미수금(관리비, 전기료, 수도요금, 기타 미납금 등), 손해배상의 금액이 있을 때에는 보증금에서 이를 공제하고 나머지 잔액을 피고로부터 임대차목적물을 반환받음과 동시에 지급한다.

라. 이 사건 임대차계약의 종료 등

- 1) 이 사건 임대차계약은 2017. 6. 14. 기간 만료로 종료되었다.
- 2) 피고는 2017. 6. 14. 이후에도 이 사건 각 매장을 점유하며 사용·수익하여 오다가 2017. 7. 31. 제2매장을 원고에게 인도하였으나, 제1매장을 원고에게 인도하지 않고 현재까지 점유하며 사용·수익하고 있다.
- 3) 원고는 2017. 10. 12. 제1매장에 관하여 서울중앙지방법원 2017카단813339호로 부동산점유이전금지가처분을 신청하였고, 위 법원은 2017. 10. 19. 원고의 가처분 신청을 인용하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구에 관한 판단

- 1) 청구원인에 관한 판단 앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조 제2항, 제25조 제2항에 따라 이 사건 시설물 중 제1매장에 설치된 시설물을 철거하고, 위 매장을 원고에게 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 부속물매수청구 주장

(1) 피고의 주장

피고는 원고의 동의를 얻어 이 사건 시설물을 설치하였고, 이 사건 시설물은 지하철 역사 대합실의 사용편익을 위한 것이고 독립하여 객관적인 가치를 가지고 있으므로, 이는 민법 제646조 제1항에서 정한 부속물에 해당한다. 피고는 2018. 2. 19.자 준비서면의 송달로써 원고에게 이 사건 시설물에 관한 부속물매수청구권을 행사하였으므로 이 사건 시설물 중 제1매장에 설치된 시설물을 철거할 의무가 없을 뿐만 아니라, 피고의 제1매장 인도 의무는 원고의 부속물매매대금 지급 의무와 동시이행관계에 있다.

(2) 판단

(가) 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한

물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다(민법 제646조 제1항).

(나) 갑 제2호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 또는 영상, 제1심 감정인 D의 감정 결과에 의하면, 피고가 이 사건 각 매장을 영업을 하기 위하여 자신의 비용으로 이 사건 시설물을 설치한 사실, 2018. 9. 13. 기준으로 이 사건 시설물의 잔존가치가 118,133,782원에 이르는 사실은 인정된다.

(다) 그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 시설물이 지하철 역사의 사용에 객관적 편익을 가져오는 물건으로 민법 제646조 제1항에서 정한 부속물에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 시설물이 부속물에 해당함을 전제로 한 피고의 부속물매수청구 주장은 그 액수 등에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약은 지하철 4호선 E역 역사 내 유희공간인 이 사건 각 매장을 임대하는 계약이므로 이 사건 임대차계약의 목적물은 지하철 역사 내부 공간으로서의 이 사건 각 매장 부분이고, 이 사건 각 매장에 설치된 구조물(이 사건 각 매장에서 영업을 하기 위하여 설치한 이 사건 시설물의 총체)은 이 사건 임대차계약의 목적물이 아니다. 따라서 이 사건 시설물이 부속물에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 객관적 편익을 가져오는 대상은 임대차목적물인 지하철 역사 내 공간 자체이다.

② 이 사건 임대차계약이 이 사건 각 매장을 상가로 개발하기 위한 목적으로 체결되었다고 하더라도 그로 인하여 지하철 역사 내 공간인 이 사건 각 매장 부분의 용도가 상가로 전환되어 고정되었다고 할 수 없다. 또한, 지하철 역사는 지하철 이용 승객과 시민 일반이 쉽게 접근·이용할 수 있는 특수한 공간으로 공기업인 원고로서는 지하철 역사 내 공간을 상가로 활용할 수도 있지만, 상황에 따라서는 지하철 이용 승객을 위한 대기공간이나 시민 일반을 위한 문화·예술공간 등 공익적인 목적으로도 활용할 여지가 있다. 따라서 편익이 있는지 여부를 판단하는 '사용'의 기준은 상가로서의 사용이 아니라 상황에 따라 다목적으로 활용될 수 있는 지하철 역사 내 공간으로서의 사용을 기준으로 판단하여야 한다.

③ 이 사건 임대차계약 체결 당시 이미 이 사건 각 매장 부분에는 지하철 역사 내 공간으로서의 사용을

위해 기본적인 전기, 수도, 소방 등의 시설이 설치되어 있었다. 한편, 이 사건 시설물은 피고가 이 사건 각 매장에서 영업을 하기 위해 추가로 설치한 시설물로, 이는 이 사건 각 매장을 상가로 사용하는 데 편익을 줄 뿐이지 다목적으로 활용될 가능성이 있는 지하철 역사 내 공간으로 사용하는 데 편익을 주는 것이라고 할 수 없다.

나) 부당이득반환청구 또는 유익비상환청구 주장

(1) 피고의 주장

이 사건 시설물이 민법 제646조 제1항에서 정한 부속물에 해당하지 않는다고 하더라도, 이 사건 시설물은 지하철 역사 내 바닥, 천정, 벽체와 일체가 되어 이를 쉽게 분리할 수 없거나 분리하는 데 과다한 비용을 요하게 되므로, 이 사건 시설물은 원고 소유인 지하철 역사 내 편의시설로 부합되었다. 또는 이 사건 시설물 설치 비용은 임대차목적물의 객관적 가치를 증가시키는 유익비에 해당한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 시설물 잔존가치에 관하여 민법 제261조에 따른 부당이득반환청구권 또는 민법 제626조에 따른 유익비상환청구권이 있으므로, 이 사건 시설물 중 제1매장에 설치된 시설물을 철거할 의무가 없을 뿐만 아니라, 피고의 제1매장 인도 의무는 원고의 부당이득금반환 또는 유익비상환 의무와 동시이행관계에 있다.

(2) 판단

(가) 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득하고, 그로 인하여 손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다(민법 제256조 본문, 제261조). 한편, 어떠한 동산이 부동산에 부합된 것으로 인정되기 위해서는 그 동산을 훼손하거나 과다한 비용을 지출하지 않고서는 분리할 수 없을 정도로 부착·합체되었는지 여부 및 그 물리적 구조, 용도와 기능면에서 기존 부동산과는 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지 여부 등을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다15602 판결 참조). 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 시설물은 이 사건 각 매장의 상가로서의 사용 편익을 위하여 설치된 시설물로 이를 훼손하거나 과다한 비용을 지출하지 않고서는 분리할 수 없을 정도로 지하철 역사에 부착·합체되었다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 그 물리적 구조, 용도와 기능면에서 독립한 경제적 효용을 가지고 거래의 객체가 될 수 있다고 보이므로, 이 사건 시설물이

지하철 역사에 부합되었음을 전제로 하는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

(나) 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조 제2, 3항, 제25조 제2항, 이 사건 임대차계약 특수조건 제2조 제3항, 이 사건 제소전화해 제1, 6항의 각 규정 내용에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 이 사건 각 매장에 설치한 시설·설비에 관한 일체의 비용상환청구권을 포기하기로 사전에 합의하였다고 인정된다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 시설물에 관하여 민법 제626조에 따른 유익비상환청구권을 주장할 수 없으므로, 유익비상환청구권을 전제로 한 피고의 주장도 받아들일 수 없다.

이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 시설물에 관한 민법 제626조에 따른 유익비상환청구권을 미리 포기하는 것으로 정한 이 사건 임대차계약 내용은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다) 제7조 제2호 또는 제11조 제1호에 따라 무효라는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조 제2항에서 피고로 하여금 이 사건 시설물에 관한 유익비상환청구권을 미리 포기하도록 정한 것이 상당한 이유 없이 원고가 부담하여야 할 위험을 피고에게 떠넘기는 조항(약관법 제7조 제2호) 또는 법률에 따른 피고의 항변권 등의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 조항(약관법 제11조 제1호)으로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 임대차계약 특수조건 제2조 제2항에서는 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 각 매장에 상가를 조성하기 위해 지출하는 비용 중 ⑦ 상가를 설치할 공간에 있는 건축, 설비, 통신, 전기, 전자(AFC) 분야의 지장물 철거·이설·재설치 비용 및 이에 따른 감리 및 설계비인 '지장물처리비용'의 경우, 피고가 먼저 그 비용을 부담한 후 임대료에서 정산하기로 하고, ④ 상가설치에 따른 건축, 설비, 통신, 전기 분야의 인테리어 비용과 감리 및 설계비인 '순수상가조성비'의 경우에는 피고가 그 비용을 부담하며 이에 대하여는 원고와 별도로 정산하지 않는 것으로 정하였다.

② 원고와 피고는 최초 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 지출할 지장물처리비용을 103,001,920원으로 보아 계약금액을 723,132,000원으로, 월 임대료를 12,052,200원으로, 임대보증금을 216,939,600원으로 각 정하였다가, 이후 이 사건 임대차계약 특수조건 제8조

제3항에 따라 피고가 실제로 지출한 지장물처리비용 144,653,404원을 반영하여 계약금액을 681,480,516원으로, 월 임대료를 11,358,009원으로, 임대보증금을 204,444,162원으로 각 감액하여 조정함으로써 이 사건 임대차계약에 따라 피고가 지출한 지장물처리비용과 관련된 정산을 완료하였다.

③ 피고가 이 사건에서 유익비상환청구권으로 주장하고 있는 것은 순수상가조성비와 관련된 것인데, 피고로서는 이 사건 임대차계약 체결 당시부터 지장물처리비용의 경우 원고와 사이에 정산이 예정되어 있는 반면 순수상가조성비의 경우에는 피고가 그 비용을 부담하여야 하고 이를 원고에게 상환청구할 수 없다는 점을 충분히 인식하고 있었다.

④ 이 사건 임대차계약의 계약기간은 2012. 2. 20.부터 2017. 6. 14.까지 약 5년 4개월로 통상적인 상가임대차 계약기간에 비해 장기인 점, 위 계약기간 동안 월 임대료가 인상되지도 않았던 점 등을 감안하여 보면, 피고는 이 사건 임대차계약 기간 동안 이 사건 각 매장을 점유·사용하면서 얻을 수 있는 영업이익으로 순수상가조성비까지 회수가 가능하다는 판단에 따라 이 사건 임대차계약을 체결하였던 것으로 봄이 상당하다.

⑤ 이 사건 각 매장이 위치한 지하철 역사는 일반적인 상가시설과는 다른 특수한 공간으로 일시적으로 상가 용도로 활용될 수 있지만 추후에는 지하철 이용 승객을 위한 대기공간이나 시민 일반을 위한 문화·예술공간 등 공익적인 목적으로도 다양하게 활용될 여지가 있다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 원고로서는 피고가 이 사건 각 매장을 조성하는 데 소요된 비용과 관련한 일체의 비용상환청구권 등을 미리 포기하도록 규정함으로써 향후 지하철 역사를 유연하게 사용할 수 있도록 할 필요성이 있었을 것으로 보인다.

다) 동시이행항변

(1) 피고의 주장

피고의 제1매장 인도의무는 원고의 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 임대차보증금 지급에 갈음하여 제공한 이행보증보험증권 원본을 반환받거나 이행완료 확인서를 교부받을 때까지 제1매장의 인도청구에 응할 수 없다.

(2) 판단

앞서 든 증거 및 갑 제7호증의 기재에 의하면 이 사건 임대차계약 일반조건 제9조 제1항에서 임대차보증금을 현금 또는 이행보증보험증권으로 납부하도록 정한 사실, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 216,939,600원을 현금으로 지급하는 대신 2012. 2. 17. J 주식회사로부터 보험기간은 2012. 2. 20.부터 2017. 6. 14.까지, 보험가입금액은 216,939,600원, 보증내용은 임대차보증금 지급보증으로 하는 이행보증보험증권을 발급받아 교부한 사실, 이후 2012. 7. 30. 임대차보증금이 204,444,162원으로 감액된 사실을 인정할 수 있다.

이와 같이 원고가 임대차보증금을 현금으로 수령한 것이 아니라면 이 사건 임대차계약 종료시 원고가 피고에 대하여 임대차보증금반환의무를 부담한다고 할 수 없고, 이행보증보험증권의 반환이나 이행완료 확인서의 교부는 피고의 제1매장 인도의무와 동시이행관계에 있다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 피고는 이 사건 시설물 중 제1매장에 설치된 부분을 철거하고, 원고에게 제1매장을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약이 2017. 6. 14. 기간 만료로 종료한 후에도 제1매장은 당심 변론종결일 현재까지, 제2매장은 2017. 7. 31.까지 각 사용·수익한 사실이 인정되는바, 피고는 이 사건 임대차계약 종료일 다음날부터 이 사건 각 매장의 인도완료일까지 법률상 원인 없이 차임 상당의 이익을 얻고, 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입혔다고 볼 것이므로, 피고는 원고에게 위 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 나아가 부당이득액에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2017. 6. 15.부터 이 사건 각 매장의 인도 완료일까지의 임대료는 제1매장의 경우 월 8,161,384원, 제2매장의 경우 월 3,196,625원으로 추인된다(다만 원고는 제1매장의 월 임대료를 8,161,380원으로, 제2매장의 월 임대료를 3,196,620원으로 하고, 계산 결과 원 단위 이하를 버리는 방법으로 부당이득금을 산정하여 청구하고 있으므로, 이와 같은 원고의 계산방식에 따르기로 한다).

따라서 피고는 원고에게 제1매장에 관하여 2017. 6. 15.부터 이 사건 소제기 전날인 2017. 12. 11.까지의 사용이익 상당의 부당이득금 47,783,560원, 2) 제2매장에 관하여 2017. 6. 15.부터

피고가 그 인도를 마친 2017. 7. 31.까지의 사용이익 상당의 부당이득금 4,794,930원3) 합계 52,578,490원(= 47,783,560원 + 4,794,930원) 및 이에 대하여 원고가 피고에게 그 이행을 청구한 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2018. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금과 이 사건 소제기일인 2017. 12. 12.부터 제1매장의 인도완료일까지 부당이득금으로 제1매장의 차임 상당액인 월 8,161,380원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 가) 이 사건 명도지연금 약정의 법적 성격

이 사건 임대차계약 일반조건 제24조 제3항, 제4항에 의하면, 이 사건 임대차계약이 종료 및 해지된 경우 피고의 명도지연 또는 거부로 인하여 원고 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우 피고는 그 손해를 배상하여야 하고, 그 손해배상 예정액은 원고가 지정한 명도일 익일부터 명도가 완료된 날까지의 지체일수 1일에 대하여 해당 임대차목적물에 대한 월 임대료의 10% 해당액으로 정해져 있는바(이하 이 사건 임대차계약 일반조건 제24조 제3, 4항을 통틀어 '이 사건 명도지연금 약정'이라 한다), 이 사건 명도지연금 약정은 이 사건 임대차계약이 종료 및 해지된 경우 피고의 인도지연 또는 인도거부로 인하여 원고에게 손해가 발생하면 지급해야 하는 위약금으로 그 법적 성격은 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 명도지연금 약정은 손해배상액의 예정이 아니라 명도의무를 위반한 임차인을 제재하고 임대차계약의 이행을 간접적으로 강제하기 위한 위약벌을 약정한 것이라는 취지로 주장하나, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로 위약금이 위약벌로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장·입증되어야 하는바(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결 등 참조), 이 사건 명도지연금 약정의 문언에 비추어 보더라도 이는 손해배상액의 예정에 관한 것으로 보는 것이 타당한 점, 이 사건 명도지연금 약정 이외에 이 사건 임대차계약이 종료 및 해지된 경우 피고의 인도지연 또는 인도거부로 인한 손해의 배상에 관한 조항이 별도로 마련되어 있지도 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 명도지연금 약정이 위약벌을 약정한 것이라고 해석할 만한 특별한 사정이 인정된다고 보기에

부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나) 명도지연금 지급의무의 발생

갑 제8호증의 기재에 의하면 원고가 2017. 5.경 피고에게 이 사건 임대차계약이 2017. 6. 14. 기간 만료로 종료됨을 예고하고 위 임대차계약 기간 만료 시점까지 이 사건 각 매장을 인도하여 줄 것을 요청한 사실이 인정되고, 피고가 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 이후에도 이 사건 각 매장을 원고에게 인도하지 않다가 2017. 7. 31.에 이르러서야 제2매장을 원고에게 인도하였고, 제1매장은 원고에게 인도하지 않고 현재까지 사용·수익하고 있는 사실, 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2017. 6. 15.부터 이 사건 각 매장의 인도 완료일까지의 임대료는 제1매장의 경우 월 8,161,384원, 제2매장의 경우 월 3,196,625원으로 추인되는 점은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 명도지연금 약정에 따라 원고에게, 원고가 지정한 이 사건 각 매장의 인도일 다음날인 2017. 6. 15.부터 이 사건 각 매장 인도 완료일까지 지체일수 1일당 제1매장에 관하여는 816,138원(= 월 임대료 8,161,384원 × 10%, 원 미만 버림, 이하 같다), 제2매장에 관하여는 319,662원(= 월 임대료 3,196,625원 × 10%)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다) 손해배상예정액의 감액

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 이를 감액할 수 있고, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 등 참조). 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약의 임대인인 원고는 지방공기업으로 피고에 비하여 비교적 우월한 지위에서 이 사건 임대차계약을 체결한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 명도지연금 약정에서 정한 손해배상 예정액은 이

사건 임대차계약에서 정한 임대료의 약 3배에 이르는 금액을 인도 완료시까지 계속 지급해야 하는 내용으로, 비록 원고가 이 사건 각 매장을 적시에 인도받아 이를 활용할 필요가 있음을 고려하더라도, 원고가 피고의 인도지연 또는 인도거부로 입은 실제 손해가 위 손해배상 예정액에 이른다고 보기 어려운 점, ③ 원고가 제1매장을 인도받은 다음 어떤 용도로 사용할지에 관하여 현재까지 확정된 바가 없고, 피고에게 매월 임대료의 약 3배에 이르는 손해배상액을 부과하는 방법으로 제1매장의 인도를 강제할 만큼 시급하고 중대한 공익상 필요가 있다고 보이지는 않는 점, ④ 피고는 이 사건 임대차계약이 종료될 때까지는 월 임대료를 연체하거나 미납하지 않고 비교적 성실하게 임차인의 의무를 이행한 것으로 보이는 점, ⑤ 피고는 제2매장을 원고에게 이미 인도하였고, 제1매장의 사용·수익으로 인한 영업이익도 위 손해배상 예정액에 비추어 적은 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 명도지연금 약정에서 정한 손해배상 예정액은 부당하게 과다하다.

그러므로 손해배상액을 위 명도지연금 약정에서 정한 금액의 50% [제1매장에 관하여는 408,069원(= 816,138원 × 50%), 제2매장에 관하여는 159,831원(= 319,662원 × 50%)]로 감액하기로 한다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 동시이행항변 관련 주장

피고는, 피고의 제1매장 인도의무와 원고의 임대차보증금반환의무는 동시이행관계에 있는바, 원고가 위와 같은 임대차보증금반환의무를 이행하였다거나 그 이행제공을 하였다고 볼 수 없는 이상, 원고는 피고에게 제1매장의 인도가 지연되었음을 이유로 손해배상을 청구할 수 없다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약 종료시 원고의 피고에 대한 임대차보증금반환의무가 인정되지 않고, 이행보증보험증권 또는 이행완료 확인서의 교부와 제1매장 인도의무가 동시이행관계에 있다고 할 수 없다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 이 사건 명도지연금 약정이 약관법 위반으로 무효라는 주장

(1) 피고는, 손해배상액의 예정에 관한 이 사건 명도지연금 약정은 피고에게 부당하게 과중한 손해배상 의무를 부담시키는 불리한 조항에 해당하므로 약관법 제6조 또는 제8조에 따라 무효라고 주장한다.

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 매장이

위치한 지하철 역사는 일반적인 상가시설과 달리 추후 공익적인 목적으로 활용할 여지가 있는 특수한 공간으로서 그 인도의무를 강제할 공익상 필요가 있는 점, ② 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차기간은 통상의 상가임대차에 비해 장기인 약 5년 4개월이고 그 기간 동안 월 임대료가 인상되지도 않은바, 피고는 이러한 임대차 계약조건과 이 사건 명도지연금 약정 등을 모두 고려하여 이 사건 임대차계약을 체결하였을 것으로 봄이 상당한 점, ③ 원고는 이 사건 각 매장을 비롯한 지하철 역사의 상가 임차인들과 사이에 일률적인 법률관계 설정을 위해 손해배상액 예정조항을 마련할 필요가 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 명도지연금 약정이 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 조항(약관법 제6조) 또는 피고에게 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 조항(약관법 제8조)이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 소결론 피고는 원고에게 제1매장에 관하여 2017. 6. 15.부터 2017. 12. 11.까지의 명도지연금 73,044,351원, 4) 제2매장에 관하여 2017. 6. 15.부터 2017. 7. 31.까지의 명도지연금 7,352,226원 5) 합계 80,396,577원(= 73,044,351원 + 7,352,226원) 및 이에 대하여 원고가 피고에게 그 이행을 청구한 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날인 2018. 1. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 상당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2019. 7. 24.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 이 사건 소제기일인 2017. 12. 12.부터 제1매장의 인도완료일까지 명도지연금으로 일 408,069원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 주위적 주장 이 사건 시설물은 부속물에 해당하는바, 피고는 2018. 2. 19.자 준비서면의 송달로써 원고에게 부속물매수청구권을 행사하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 시설물의 잔존가치 상당액인 118,133,782원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 이 사건 시설물이 부속물에 해당하지 않는다고 보더라도, 이 사건 시설물은 원고의 소유인 지하철 역사 내 편의시설로 부합되었거나 지하철 역사의 객관적 가치를 상승시켰으므로, 원고는 피고에게 민법 제261조 또는 민법 제626조에 따라 이 이 사건 시설물에 관한 부당이득금 또는 유익비로 위 118,133,782원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 주위적 주장에 관한 판단 위 2. 가. 2) 가)항에서 살펴본 바와 같이 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 시설물이 민법 제646조 제1항에서 정한 부속물에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 예비적 주장에 관한 판단 위 2. 가. 2) 나)항에서 살펴본 바와 같이 이 사건 시설물이 지하철 역사에 부합되었다고 보기 어렵고, 또한 피고는 민법 제626조에 따른 비용상환청구권을 포기하였으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 원고에 대한 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 위와 같이 변경하고, 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 반소에 관한 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이승한

판사천대엽

판사김환수

별지

1) 소장의 청구취지란에는 '213,371,644원에 대하여'라고 기재되어 있으나, 청구원인에 비추어

보면 이는 '213,371,644원 및 이에 대하여'의 오기로 봄이 타당하다.

2) 2017. 6. 15.부터 2017. 6. 30.까지의 이득액 4,080,690원 + 2017년 7월 이득액 8,161,380원 + 2017년 8월 이득액 8,161,380원 + 2017년 9월 이득액 8,161,380원 + 2017년 10월 이득액 8,161,380원 + 2017년 11월 이득액 8,161,380원 + 2017. 12. 1.부터 2017. 12. 11.까지의 이득액 2,895,970원

3) 2017. 6. 15.부터 2017. 6. 30.까지의 이득액 1,598,310원 + 2017년 7월 이득액 3,196,620원

4) 2017. 6. 15.부터 2017. 6. 30.까지의 명도지연금 6,121,035원 + 2017년 7월 명도지연금 12,650,139원 + 2017년 8월 명도지연금 12,650,139원 + 2017년 9월 명도지연금 12,242,070원 + 2017년 10월 명도지연금 12,650,139원 + 2017년 11월 명도지연금 12,242,070원 + 2017. 12. 1.부터 2017. 12. 11.까지의 명도지연금 4,488,759원

5) 2017. 6. 15.부터 2017. 6. 30.까지의 명도지연금 2,397,465원 + 2017년 7월 명도지연금 4,954,761원