

서울동부지방법원 2015. 8. 20 선고 2014가합110271(본소), 2014가합110288(반소) 판결
[건물명도 · 매매대금청구]

전 문

원고(반소피고)서울특별시도시철도공사

피고(반소원고)주식회사 신라명과

피고1. A

2. 주식회사 B

변론 종결2015. 7. 23.

판결 선고2015. 8. 20.

주 문

1. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과는 원고(반소피고)에게 별지 1 목록 기재 각 상가 부지에 설치된 별지 3 목록 기재 각 시설물을 철거하라.
2. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과와 피고 주식회사 B는 공동하여 원고(반소피고)에게,
 - 가. 별지 1 목록 제1항 기재 상가 부지의 별지 2 도면 제1항 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부지를,
 - 나. 별지 1 목록 제2항 기재 상가 부지의 별지 2 도면 제2항 표시 8, 9, 10, 11, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부지를,
 - 다. 별지 1 목록 제3항 기재 상가 부지의 별지 2 도면 제3항 표시 12, 13, 14, 15, 16, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 부지를,
 - 라. 별지 1 목록 제4항 기재 상가 부지의 별지 2 도면 제4항 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 부지를

각 인도하라.

3. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과는 285,728원 및 2014. 9. 16.부터 별지 1 목록 제1항 기재
상가 부지의 인도완료일까지 일 340,460원의 비율로 계산한 돈을, 피고 주식회사 B는

피고(반소원고) 주식회사 신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의
인도완료일까지 월 6,809,210원의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과는 2014. 9. 16.부터 별지 1 목록 제2항 기재 상가 부지의
인도완료일까지 일 130,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 주식회사 B는 피고(반소원고) 주식회사
신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,600,000원의
비율로 계산한 돈을,

다. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과는 2014. 9. 16.부터 별지 1 목록 제3항 기재 상가 부지의
인도완료일까지 일 130,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 주식회사 B는 피고(반소원고) 주식회사
신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,600,000원의
비율로 계산한 돈을,

라. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과는 2014. 9. 16.부터 별지 1 목록 제4항 기재 상가 부지의
인도완료일까지 일 100,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 주식회사 B는 피고(반소원고) 주식회사
신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,000,000원의
비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) 주식회사 신라명과에 대한 나머지 본소 청구, 피고 A에 대한
청구, 피고 주식회사 B에 대한 나머지 청구, 피고(반소원고) 주식회사 신라명과의 원고(반소피고)에
대한 반소 청구를 모두 기각한다.

5. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 신라명가와 사이에 생긴 부분은 본소와
반소를 합하여 그 중 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) 주식회사 신라명가가 각
부담하고, 원고(반소피고)와 피고 A과 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고,

원고(반소피고)와 피고 주식회사 B와 사이에 생긴 부분의 1/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고 주식회사 B가 각 부담한다.

6. 제1, 2, 3항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소 청구취지

1. 주문 제1항

2. 피고(반소원고) 주식회사 신라명과(이하 '피고 신라명과'라 한다)와 피고 A[또는 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)]은 각자 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 주문 제2항 기재 각 상가 부지를 인도하라.

3. 원고에게, 피고 신라명과는 219,612원 및 2014. 3. 23.부터 주문 제2.의 가.항 기재 상가 부지의 인도완료일까지 일 680,921원의 비율로 계산한 돈을, 피고 A(또는 피고 B)은 피고 신라명과와 각자 위 돈 중 2014. 3. 23.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 6,809,210원의 비율로 계산한 돈을, 피고 신라명과는 83,871원 및 2014. 3. 23.부터 주문 제2.의 나.항 기재 상가 부지의 인도완료일까지 일 260,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 A(또는 피고 B)은 피고 신라명과와 각자 위 돈 중 2014. 3. 23.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,600,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 신라명과는 83,871원 및 2014. 3. 23.부터 주문 제2.의 다.항 기재 상가 부지의 인도완료일까지 일 260,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 A(또는 피고 B)은 피고 신라명과와 각자 위 돈 중 2014. 3. 23.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,600,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 신라명과는 64,516원 및 2014. 4. 1.부터 주문 제2.의 라.항 기재 상가 부지의 인도완료일까지 일 200,000원의 비율로 계산한 돈을, 피고 A(또는 피고 B)은 피고 신라명과와 각자 위 돈 중 2014. 4. 1.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

○ 피고 신라명과의 반소 청구취지 : 원고는 피고 신라명과에게 173,407,000원 및 이에 대하여 이

사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이하, 본소 및 반소를 함께 살펴본다.

가. 당사자들의 관계

1) 원고는 서울특별시도시철도공사 설립 및 운영에 관한 조례에 근거하여 지하철 역사 내 영업시설, 판매시설, 환승시설, 생활편의시설, 복리시설 등의 건설공사 및 관리를 전원 가진 지방공기업으로서 별지 1 목록 기재 각 상가 부지(이하 '이 사건 상가 부지'라 한다)에 관한 임대차계약의 임대인이다.

2) 피고 신라명과는 제과점을 운영할 목적으로 원고와 사이에 이 사건 상가 부지에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이고, 피고 B는 피고 신라명과의 가맹계약을 체결한 후 현재 이 사건 상가 부지를 점유하고 있는 회사이며, 피고 A은 피고 B의 대표이사이다.

나. 원고와 피고 신라명과의 임대차계약 체결 경위

1) 원고는 2008. 경 지하철 5-8호선 역사 내 유희공간에 집단상가를 개발하기로 하고(이하 '이 사건 집단상가 개발사업'이라 한다), 전문점 개발사업자를 선정하기 위한 입찰을 하였는바(이하 '이 사건 입찰'이라 한다), 당시 피고 신라명과의 이 사건 상가 부지에 제과류 전문점을 설치하기 위한 사업자로 선정되었다.

2) 원고와 피고 신라명과는,

가) 2008. 12. 23. 별지 1 목록 제1항 기재 상가 부지(이하 '제1항 상가 부지'라 한다)에 관하여 임대차기간 2008. 12. 23.부터 2013. 12. 21.까지, 계약금액은 224,700,846원, 임대보증금은 33,705,130원, 월 임대료는 3,745,019원, 취급업종은 제과점으로 정하여 임대차계약을 체결한 후, 2009. 8. 21. 계약면적을 120㎡ 확장하여 생긴 제1항 상가 부지에 관하여 임대차기간은 2009. 8. 22.부터 2013. 12. 21.까지, 계약금액은 384,039,246원, 임대보증금은 61,282,930원 월

임대료는 6,809,210원, 취급업종은 제과점으로 정하는 변경된 임대차계약을 체결하였다.

나) 2008. 10. 27. 별지 1 목록 제2항 기재 상가 부지(이하 '제2항 상가 부지'라 한다)에 관하여 임대차기간 2008. 10. 27.부터 2013. 12. 21.까지, 계약금액은 1억 5,600만 원, 임대보증금은 2,340만 원, 월 임대료는 260만 원, 취급업종은 제과점으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

다) 2008. 10. 27. 별지 1 목록 제3항 기재 상가 부지(이하 '제3항 상가 부지'라 한다)에 관하여 임대차기간 2008. 10. 27.부터 2013. 12. 21.까지, 계약금액은 1억 5,600만 원, 임대보증금은 2,340만 원, 월 임대료는 260만 원, 취급업종은 제과점으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

라) 2008. 11. 5. 별지 1 목록 제4항 기재 상가 부지(이하 '제4항 상가 부지'라 한다)에 관하여 임대차기간 2008. 11. 5.부터 2013. 12. 30.까지, 계약금액은 1억 2,000만 원, 임대보증금은 1,800만 원, 월 임대료는 200만 원, 취급업종은 제과점으로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하, 위 각 임대차계약을 통칭하여 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

3) 이 사건 임대차계약 체결 당시, 원고와 피고 신라명과 사이에 합의된 임대차계약 일반조건(안), 임대차계약 특수조건(안) 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래 표 기재와 같다.

■ 임대차계약 일반조건(안)

제3조(영업업종)

'을(피고 신라명과를 의미한다. 이하 같다)'의 영업업종은 제과전문점으로 하며, '을'의 영업업종은 변경할 수 없다.

제4조(임대차기간)

① 임대차기간은 5년으로 한다.

② 영업준비기간은 계약체결일로부터 55일로 한다.

제5조(월 임대료 산정)

① 월 임대료는 총계약금액을 60분의 1로 균등 분할한 금액으로 한다. 단, 영업준비기간(55일)을 제외한 계약체결월(계약체결시 납부한다) 및 계약종료월 임대료는 일할계산하여 납부한다.

제6조(임대료 납부방법)

② '을'은 임대차기간 중 '전문점'을 운영하지 않을 경우에도 임대료를 납부하여야 한다. 단,

'갑(원고를 의미한다. 이하 같다)'의 귀책사유로 인하여 운영을 할 수 없는 경우에는 그 사유 종료시까지 해당 임대차목적물에 대한 임대료는 납부하지 않는다.

제9조(임대보증금)

- ③ 계약기간의 만료 또는 해지, 기타 사유로 인하여 본 계약이 소멸하는 경우 '갑'은 임대차목적물 명도 확인 후 '을'의 청구에 의하여 임대보증금을 반환하며, 임대보증금의 이자는 지급하지 아니한다.
- ④ '갑'은 임대보증금 반환시 '을'이 납부하여야 할 임대료 등 기타의 미납금을 공제한 후 그 잔액을 반환하며, 임대보증금으로 미납금 전부를 청산할 수 없을 경우, '갑'의 청구에 따라 '을'은 그 부족액을 추가로 납부하여야 한다.

제10조(시설물 설치 및 원상복구)

- ① '전문점' 설치 및 운영에 필요한 제반 시설물 설치와 '전문점' 설치를 위하여 이설 또는 철거 등이 필요한 시설물(이하 '지장물'이라 한다)의 처리, 기타 설치공사에 수반되는 모든 공사는 '을'의 책임으로 시행한다.
- ② 본 계약이 종료 또는 해지되는 경우, '을'은 본 사업의 운영과 관련된 시설물을 원상복구하여야 하며 필요비, 유익비를 청구하지 아니한다.
- ③ '을'은 제1항과 제2항의 비용을 '갑'에게 청구할 수 없다.

제11조(전대 및 양도금지)

- ① '을'은 '전문점'을 직영 또는 위탁 운영하여야 하며, 전대하거나 운영권을 양도할 수 없고 담보의 물건으로 제공할 수 없다.
- ② '을'은 영업개시일로부터 14일 이내에 직영점은 사업자등록증 사본, 위탁점은 사업자등록증 및 위탁계약서 사본을 제출하여야 한다. 변동사항이 있을 때도 또한 같다.
- ③ '갑'은 '전문점'의 전대방지를 위한 필요한 조치를 할 수 있으며, '을'은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제12조(시설물의 관리)

- ④ '갑'은 편의시설(공공시설) 설치, 연결통로 공사 및 역사시설 개보수 등 고유 업무 수행을 위하여 필요한 경우 '전문점' 영업장소의 이전 및 면적의 변경, 철거를 요구할 수 있으며, '을'은 이에 적극

응하여야 한다.

- ⑤ '전문점'의 원활한 운영을 위하여 전문점의 최초 설치시 동일역사 내의 영업장소의 이전, 면적의 변경 및 영업장소 외 추가시설(창고 등) 임대에 관하여 '갑'과 '을'이 협의하여 결정할 수 있다.

제14조(준수사항)

- ② '을'은 본 계약을 이행함에 있어 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.

4. '전문점' 지정업종 이외의 상품을 진열 판매하거나 또는 규격 미달품, 불량상품, 위조품, 기타 부정 상품을 판매하여서는 안된다.

제18조(손해배상)

- ③ 계약의 종료 및 해지 등으로 계약이 소멸된 경우 '을'의 명도지연 또는 거부로 인하여 '갑' 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우 '을'은 그 손해를 배상하여야 한다.

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

제19조(계약종료)

- ① 본 계약의 만료일 또는 계약 해지일을 기준으로 '을'의 '전문점' 시설 및 영업과 관련된 모든 권리는 소멸된다.

- ② '갑'은 본 사업과 관련한 '을'의 제3자에 대한 채무에 대하여 일체의 의무를 부담하지 아니한다.

제21조(명도)

- ① 계약기간의 만료, 계약의 해제 또는 해지 등으로 임대차 계약이 소멸된 때에는 '을'은 '갑'의 기본시설을 제외한 '을'이 부가한 시설물 등을 '갑'이 지정한 날까지 원상복구 후 즉시 명도하여야 한다.

- ② '을'은 계약만료 3개월 전까지 임대시설물 명도계획서를 작성하여 '갑'에게 제출하여야 한다.

- ③ '갑'은 '을'이 제출한 명도계획과 원상복구 소요기간을 고려하여 명도일을 지정하고, 계약만료 1개월 전까지 '을'에게 통보한다.

■ 임대차계약 특수조건(안)

제1조(목적)

본 임대차계약의 특수조건은 '갑'과 '을'간에 '전문점' 설치공사에 따른 제반사항의 조건을 정함에 있다.

제2조(공사의 범위)

① '전문점' 설치를 위한 공사의 범위는 '갑'이 지정한 장소에 한정하며, 본 공사에 따른 부대 공사(전기, 설비, 통신 등)를 포함한다.

제3조(설치비용 등)

'전문점' 설치 및 지장물 처리, 이에 수반되는 부대시설 공사에 소요되는 제방비용은 '을'의 부담으로 한다.

제4조(공사에 대한 일반사항)

② '을'은 '전문점' 설치공사 설계도서(도면, 시방서, 기타 공사에 필요한 도명 등) 일체를 착공 전에 '갑'에게 제출하여 사전 협의 및 승인을 받아야 한다.

다. 원고의 임대관리규정

원고가 관리하는 도시철도 시설 내 영업에 대한 관리운영에 필요한 사항을 규정해 놓은 임대관리규정 중 이 사건과 관련된 규정은 아래 표 기재와 같다.

제6조(임대차계약기간)

- ① 도시철도 시설 내 장소사용 및 상가(점포)의 임대차계약기간은 5년 이내로 한다. 다만, 계약의 목적, 성질, 규모, 사업방법 등을 고려하여 필요하다고 인정할 경우에는 계약기간을 조정할 수 있다.
- ② 임차인이 계약기간 범위 내에서 갱신계약을 체결하고자 할 때에는 계약기간만료 1개월 전에 공사와 임대차 갱신계약을 체결하여야 한다. 다만, 공사에서 별도의 갱신계약 체결일자를 정하여 통보한 경우에는 그에 준한다.
- ③ 임차인이 계약기간 동안 특별한 하자가 없는 한 매년 갱신계약을 체결할 수 있으나 공사가 필요한 때에는 그러하지 아니한다.

라. 피고 신라명과와 피고 B 사이의 가맹계약 체결 경위 및 현황

1) 피고 신라명과는 2008. 11.경 피고 B와 사이에, 이 사건 상가 부지에 관하여 각 계약기간은 2008. 11. 15.부터 2011. 11. 14.까지, 가맹비는 300만 원, 계약이행보증금은 1,000만 원으로 정하고,

피고 B가 '신라명과'의 영업표지를 사용하여 제과점 영업활동을 할 것을 허락하는 내용의 가맹계약을 체결하였다.

2) 그 후 피고 B는 위 계약기간 동안 이 사건 상가 부지에서 제과점을 운영하면서 피고 신라명과로부터 공급받은 제과류 등을 판매해왔으나, 뒤에서 보는 바와 같이 원고가 피고 신라명과와의 사이의 임대차계약의 갱신을 거절한 이후부터는 위 피고들 사이의 가맹계약도 연장되지 않아, 현재 피고 B는 이 사건 상가 부지를 계속 점유하면서 신발, 의류, 악세사리 등을 판매하고 있다.

마. 원고의 인도 통보 및 피고 신라명과의 갱신 요구

1) 원고는 제1, 2, 3항 상가 부지들의 임대차기간이 2013. 12. 21.에, 제4항 상가 부지의 임대차기간이 2013. 12. 30.에 각 종료될 예정이었으므로, 임대차계약서 일반조건(안) 제21조 제1, 2항에 따라서 2013. 10. 2.경 피고 신라명과에게 2013. 10. 18.까지 이 사건 상가 부지에 관한 명도계획서를 제출할 것과 기한 내 제출하지 않을 경우에는 임의의 날로 명도기한을 지정할 것임을 통보하였다. 이에 대하여 피고 신라명은 2013. 10. 22.경 원고에게 임대차계약의 갱신을 요구하였다.

2) 원고는 2013. 10. 30.경 피고 신라명과에게 피고 신라명의 갱신요구를 거절하며, 명도계획서를 제출할 것을 독촉하는 내용의 통보를 하였다.

3) 그 후 피고 신라명과가 원고에게 명도계획서를 제출하지 않자, 원고는 2013. 11. 22.경 피고 신라명과에게 피고 신라명과가 이 사건 상가 부지에 부가한 시설물을 원상복구 한 후, 제1, 2, 3항 상가 부지에 대하여는 2013. 12. 22.까지, 제4항 상가 부지에 대하여는 2013. 12. 31.까지 인도할 것을 통보하였다. 이에 대하여 피고 신라명은 2013. 12. 18.경 원고에게 재차 임대차계약의 갱신을 요구하고, 만약 갱신이 인정되지 않는다면 원고의 동의를 얻어 설치한 부속물건 일체에 대하여 부속물매수청구권을 행사한다는 취지의 통보를 하였다.

바. 원고의 부동산점유이전금지가처분 결정

원고는 피고 신라명과가 이 사건 상가 부지를 인도하지 않자, 피고 신라명과, A을 상대로 부동산점유이전금지가처분을 신청하여 2014. 2. 19. '피고 신라명과, A은 이 사건 상가 부지를 원고가 위임하는 집행관에게 인도하고, 집행관은 현상을 변경하지 아니할 것을 조건으로 하여 피고

신라명과, A이 이 사건 상가 부지를 계속 사용하는 것을 허가하고, 피고 신라명과, A은 그 점유를 타인에게 이전하거나 점유 명의를 변경하여서는 아니된다'는 부동산점유이전금지가처분 결정을 받았다(서울동부지방법원 2014카단100092).

사. 피고 신라명과의 월 임대료 상당액 공탁

피고 신라명과는 이 사건 상가 부지의 임대차계약 기간 종료 후 원고에게, ① 2013. 12. 22.부터 2014. 2. 28.까지의 월 임대료 명목으로 32,054,423원을 2014. 4. 4. 공탁하여 원고가 2014. 6. 16. 32,080,860원(이자 26,437원 포함)을 출급하였고, ② 2014. 3. 1.부터 2014. 3. 31.까지의 월 임대료 명목으로 14,057,210원을 2014. 4. 18. 공탁하여 원고가 2014. 6. 16. 14,062,601원(이자 5,391원 포함)을 출급하였고, ③ 2014. 4. 1.부터 2014. 4. 30.까지의 월 임대료 명목으로 14,057,210원을 2014. 5. 16. 공탁하여 원고가 2014. 6. 16. 14,062,601원(이자 5,391원 포함)을 출급하였고, ④ 2014. 6. 20. 14,057,210원을 공탁하였다(다만, 원고가 이를 출급하였다는 점을 인정할 증거가 없다).

그 이후부터 피고 신라명과는 원고에게 월 임대료 상당액을 지급하지 않았다.

아. 인근 유사 점포의 임대차계약 현황

1) 이 사건 집단상가 개발사업의 일환으로 2008.경 체결된 임대차계약 외에 이 사건 상가 부지 인근 유사 점포의 임대차계약 현황은 아래와 같다.

2) 원고는 2011. 10. 12. (주)네이처리퍼블릭과 사이에 C역 지하 1층 36m² 점포에 관하여 계약기간은 2011. 10. 12.부터 2016. 10. 26.까지, 계약금액은 3억 3,330만 원, 계약보증금은 6,666만 원, 월 임대료 5,555,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

3) 원고는 2013. 6. 24. (주)에이블씨앤씨와 사이에 D역 지하 2층 30.67m² 점포에 관하여 임대기간은 2013. 8. 24.부터 2018. 8. 23.까지, 계약금액은 718,581,441원, 월 임대료는 약 11,976,357원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

4) 원고는 2013. 4. 5. (주)네이처리퍼블릭과 사이에 E역 지하 2층 25.70m² 점포에 관하여 임대기간은 2013. 6. 5.부터 2018. 6. 4.까지, 계약금액은 981,693,946원, 월 임대료는 약 16,361,565원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

5) 원고는 2009. 6. 15. (주)더내츨허브와 사이에 F역 지하 2층 10.3m² 점포에 관하여 계약기간은 5년, 계약금액은 100,001,250원, 월 임대료는 약 1,666,687원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 14 내지 17호증, 을가 제8, 10, 14, 15, 17호증(각 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고와 피고 신라명과 사이의 임대차계약 종료 여부

1) 판단 앞서 인정한 사실에 의하면, 제1, 2, 3항 상가 부지들의 임대차기간은 2013. 12. 21.에, 제4항 상가 부지의 임대차기간은 2013. 12. 30.에 각 만료되었으므로 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 그 기간 만료 시점에 모두 종료되었다 할 것이다.

2) 피고 신라명과의 주장에 대한 판단 가) 주장

원고는 임대관리규정 제6조 제3항에 따라서 이 사건 임대차기간 동안 특별한 하자가 없었던 피고 신라명과와의 사이의 이 사건 임대차계약을 갱신해 줄 계약상의 의무가 있으므로, 원고가 피고 신라명과의 갱신 요구를 거절한 것은 효력이 없다.

또한 원고는 2010. 5. 28. 상가 사업자 등을 상대로 임대상가 서비스수준협약 시행계획에 관한 설명회를 개최하면서 인센티브제를 도입하되 평가결과 950점을 초과하는 상가에 대하여는 5년을 초과하지 않는 범위 내에서 1년 단위로 계약 갱신을 하여 주겠다고 하였음에도 이를 이행하지 않고, 달리 임대차계약서 일반조건(안) 제12조 제4항에서 정한 '편의시설(공공시설) 설치, 연결통로 공사 및 역사시설 개보수 등 고유업무 수행을 위하여 필요한 경우'가 존재하지 않음에도 갱신 요구를 거절하는 것은 신의칙에 반한다.

나) 판단

살피건대, 임대관리규정 제6조 제3항 및 이 사건 임대차계약의 규정 형식 및 취지를 종합하면, 원고에게는 이 사건 임대차계약의 갱신 여부를 결정할 수 있는 재량권이 있다고 봄이 상당하고, 달리 원고에게 계약상의 갱신 의무가 있다고 인정할 증거가 없다.

나아가 원고가 상가 사업자 등을 상대로 임대상가 서비스수준협약시행계획을 준비하였지만, 위

계획이 시행되지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 을가 제9호증의 2의 기재에 의하면 위 계획의 대상이 되어 1년 단위로 계약이 갱신되기 위해서는 상가 사업자가 위 협약에 동의하고 원고로부터 평가를 받아 기준점수 이상을 획득해야만 하는데, 피고 신라명과가 위 협약에 동의하였다거나 원고로부터 평가를 받아 기준점수 이상을 획득하였다고 인정할 증거가 없는 이상, 원고가 위 계획이 시행되기 전 상가 사업자 등을 상대로 설명회를 개최하였다는 사정만으로 피고 신라명과에게 이 사건 임대차계약이 갱신될 것이라는 신뢰를 부여하였다고 보기 어렵다. 더욱이 갑 제8 내지 12, 18 내지 22호증의 각 기재에 의하면, 원고는 역사 내 임대차계약 기간이 만료된 상가를 철거한 후 이동편의시설, 승강편의시설, 연결통로를 설치하거나 임대개발사업 등을 추진할 계획을 갖고 있는 것으로 보이는 바, 이는 임대차계약서 일반조건(안) 제12조 제4항에서 정한 원고의 고유업무 수행을 위해 필요한 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 피고 신라명과의 위 주장은 이유 없다.

나. 철거청구에 대한 판단

이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었음은 앞서 본 바와 같은 바, 이 사건 임대차계약에 따르면 피고 신라명과는 이 사건 상가 부지에 각 설치한 별지 3 목록 기재 시설물(이하 '이 사건 시설물'이라 한다)을 원상복구 할 의무가 있고, 뒤에서 보는 바와 같이 피고 신라명과의 이 사건 시설물에 관한 부속물매수청구, 유익비상환청구, 부당이득반환청구가 이유 없는 이상, 피고 신라명과는 원고에게 이 사건 시설물을 철거할 의무가 있다.

다. 인도청구에 대한 판단

1) 판단 가) 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었고, 피고 B는 피고 신라명과의 가맹계약을 체결한 후 현재 이 사건 상가 부지를 직접 점유하고 있으며, 피고 신라명과의 이 사건 시설물에 관한 부속물매수청구, 유익비상환청구, 부당이득반환청구 및 보증금 반환의무와의 동시이행항변이 이유 없음은 뒤에서 보는 바와 같은 바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 상가 부지의 간접 점유자인 피고 신라명과의 직접 점유자인 피고 B는 공동하여 원고에게 이 사건 상가 부지를 인도할 의무가 있다.

나) 다만, 원고는 피고 A에 대하여도 피고 B와 선택적으로 인도청구를 하고 있으나, 갑 제6, 13, 16,

26호층의 각 기재만으로는 피고 B의 대표이사인 피고 A 개인이 이 사건 상가 부지를 점유하고 있다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고 B가 이 사건 상가 부지를 직접 점유하고 있다고 봄이 상당한 바, 원고의 피고 A에 대한 인도청구는 이유 없다.

2) 피고 신라명과의 항변에 대한 판단 피고 신라명과는, 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제9조 제3항은 임차인의 목적물 반환의무를 임대인의 보증금 반환의무보다 선이행하도록 규정하고 있는데, 이는 임대인인 원고가 우월적 지위에서 임차인인 피고 신라명과에게 일방적으로 불리한 의무를 부과하는 약관에 해당하므로, 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제6조 제2항 제1호, 제11조 제1호에 따라 무효인 바, 원고의 보증금 반환의무와 피고 신라명과의 인도의무는 동시이행관계에 있다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약에서 '계약기간의 만료로 인하여 본 계약이 소멸하는 경우 원고가 임대차 목적물 명도 확인 후 피고 신라명과의 청구에 의하여 임대보증금을 반환한다'고 정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금은 이 사건 상가 부지의 가치, 월 임대료에 비추어 저렴한 것으로 보이는 점, 피고 신라명과가 인도의무를 먼저 이행하더라도 지방공기업인 원고로부터 보증금을 반환받지 못할 위험은 거의 없는 것으로 보이는 점, 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제9조 제4항에 의하면 원고는 보증금 반환시 피고 신라명과가 납부하여야 할 월 임대료 등 기타의 미납금을 공제한 후 그 잔액을 반환할 의무가 있는데, 피고 신라명과는 이 사건 임대차계약 종료 후에도 피고 B를 통해 이 사건 상가 부지를 계속 점유, 사용하면서도 2014. 6. 20. 이후부터는 원고에게 월 임대료 내지 월 임대료 상당의 돈을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로 원고가 피고 신라명과에게 실제로 반환하여야 할 보증금은 존재하지 않는 것으로 보이는 점 등을 참작할 때, 이 사건 임대차계약의 선이행 인도의무 조항이 피고 신라명과에게 일방적으로 불리하여 공정성을 잃은 약관에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 신라명과의 위 항변은 이유 없다.

3) 소결론 따라서 피고 신라명가와 피고 B는 공동하여 원고에게 이 사건 상가부지를 인도할 의무가 있다.

라. 손해배상청구 및 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 원고의 주장 원고가 피고 신라명과에게 반환할 의무가 있는 보증금에서 ① 피고 신라명과가 이 사건 상가 부지의 임대차기간 만료일부터 원고의 인도지정일까지 사이의 1일간 무단 점유를 통해 얻은 부당이득금을, ② 그 이후부터 이 사건 상가 부지의 인도완료일까지의 손해배상예정액을 차례로 공제하면, 보증금은 전부 소멸하고 오히려 피고 신라명과는 원고에게 이 사건 상가 부지의 인도완료일까지의 손해배상예정액을 지급할 의무가 있고, 피고 A 또는 피고 B는 피고 신라명과와 공동하여 위 돈 중 이 사건 상가 부지의 월 임대료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 피고 신라명과에 대한 청구에 관한 판단 가) 피고 신라명과의 부당이득금

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 신라명과는 제1, 2, 3항 상가 부지의 임대차기간이 만료된 2013. 12. 21.부터 원고가 지정한 인도일인 2013. 12. 22.까지 사이의 1일간, 제4항 상가 부지의 임대차기간이 만료된 2013. 12. 30.부터 원고가 지정한 인도일인 2013. 12. 31.까지 사이의 1일간 각 이 사건 상가 부지를 점유·사용함으로써 사용이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 돈 상당의 손해를 입혔으며, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 월 임대료 상당액이라 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 신라명과는 원고에게 제1항 상가 부지에 관하여 219,650원[월 임대료 6,809,210원 ÷ 31일, 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제5조 제3항에 따라 10원 미만은 버린다. 이하 같다]을, 제2, 3항 상가 부지에 관하여 각 83,870원(월 임대료 각 260만 원 ÷ 31일)을, 제4항 상가 부지에 관하여 64,510원(월 임대료 200만 원 ÷ 31일)을 각 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나) 피고 신라명과의 손해배상예정액

(1) 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제18조 제3, 4항에 의하면, 피고 신라명과의 인도지연 또는 거부로 인하여 원고에게 손해가 발생한 경우에는 원고가 지정한 인도일의 다음날부터 인도 완료일까지 지체일수 1일에 대하여 해당 임대차 목적물에 관한 월 임대료의 10%에 해당하는 돈을 지급하기로 약정(이하 '이 사건 손해배상예정'이라 한다)한 사실이 인정되는 바, 특별한 사정이 없는 한 피고 신라명과는 제1항 상가 부지에 관하여 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2013. 12. 23.부터 인도완료일까지 일 680,920원(월 임대료 6,809,210원 × 10%)을, 제2, 3항 상가 부지에 대하여는 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2013. 12. 23.부터 인도완료일까지 각 일 26만 원(월 임대료

260만 원 × 10%)을, 제4항 상가 부지에 대하여는 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2014. 1.

1.부터 인도완료일까지 일 20만 원(월 임대료 200만 원 × 10%)을 손해배상예정액으로 각 지급할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고 신라명과는 이 사건 손해배상예정은 약관규제법 제6조 제1항, 제2항 제1호, 제8조를 위반한 불공정 약관이므로 무효이고, 그렇지 않다 하더라도 부당히 과다하므로 감액되어야 한다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약의 기간은 5년으로 통상의 임대차에 비해 장기간인 점, 앞서 인정한 사실에 의하면 1m²당 월 임대료가 이 사건 임대차계약의 경우[제1항 상가 부지(C역) 25,535원, 제2항 상가 부지(E역) 58,956원, 제3항 상가 부지(F역) 51,485원, 제4항 상가 부지(D역) 41,841원, 원 미만 생략, 이하 같다] 인근 유사 점포의 경우(C역 154,305원, E역 636,636원, F역 161,814원, D역 390,490원)에 비해 현저히 저렴한 점, 따라서 이 사건 손해배상예정에 따라 이 사건 상가 부지의 손해배상예정액을 산정하더라도 인근 유사 점포의 정상적인 월 임대료에 비해 여전히 저렴한 점, 실제로 피고 신라명과는 임대차계약 기간이 종료한 후 약 1년 7개월이 경과한 현재까지도 피고 B를 통해서 이 사건 상가 부지를 점유·사용하면서 원고에게 이 사건 상가 부지를 인도하지 않고 있는 점 등을 종합할 때, 이 사건 손해배상정정이 피고 신라명과에게 부당하게 과중한 지연손해금을 부과한다거나 일방적으로 불리한 조항으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 다만, 이 사건 임대차계약의 임대인인 원고는 지방공기업으로서 피고 신라명과에 비하여 상대적으로 우월한 지위에서 이 사건 임대차계약을 체결한 것으로 보이는 점, 이 사건 손해배상예정은 이 사건 임대차계약의 월 임대료의 약 3배에 달하는 점, 피고 신라명과는 이 사건 임대차계약이 종료될 때까지는 월 임대료를 연체하거나 미납하지 않고 비교적 성실하게 임차인의 의무를 이행한 것으로 보이는 점, 피고 신라명과는 원고가 제공하는 유희공간에 제과점을 운영하기 위한 점포를 조성하는 과정에서 뒤에서 보는 바와 같이 상당한 시설투자를 하였음에도 불구하고 임대차계약의 갱신이 거부되었고, 부속물매수청구, 유익비상환청구, 부당이득반환청구가 인정되지 않게 되어 결국 위 시설투자비 상당액을 회수하지 못하게 된 점, 피고 신라명과가 피고 B와 사이에 체결한 가맹계약을 통하여 폭리를 취하였다고 인정할 증거가 없는 점 등을 참작할 때, 이 사건 손해배상예정은 부당히

과다한 경우에 해당하므로 이를 50%로 감액하여 지체일수 1일에 대하여 월 임대료의 5%로 인정하는 것이 상당하다(민법 제398조 제2항). 따라서 피고 신라명과의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

(3) 소결론

따라서 피고 신라명과는 제1항 상가 부지에 대하여는 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2013. 12. 23.부터 인도완료일까지 일 340,460원(월 임대료 6,809,210원 $\times$ 10% $\times$ 50%)을, 제2, 3항 상가 부지에 대하여는 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2013. 12. 23.부터 인도완료일까지 각 일 13만원(월 임대료 260만 원 $\times$ 10% $\times$ 50%)을, 제4항 상가 부지에 대하여는 원고가 지정한 인도일의 다음날인 2014. 1. 1.부터 인도완료일까지 일 10만 원(월 임대료 200만 원 $\times$ 10% $\times$ 50%)을 손해배상예정액으로 각 지급할 의무가 있다.

다) 원고의 변제공탁금 수령 부분에 관한 변제충당

원고가 2014. 6. 16. 피고 신라명과가 이 사건 임대차계약상의 월 임대료 명목으로 공탁한 합계 60,206,062원(32,080,860원 + 14,062,601원 + 14,062,601원)을 출급한 사실은 앞서 본 바와 같은 바, 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있음을 필요로 하고 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부분에 관하여서도 효력이 생기지 않으나, 채권자가 공탁금을 채권 일부에 충당한다는 유보의 의사표시를 하고 이를 수령한 때에는 그 공탁금은 채권 일부의 변제에 충당된다고 할 것이다(대법원 1996. 7. 26. 선고 96다14616 판결 등 참조). 살피건대, 원고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되기 전부터 계약 갱신을 거부하면서 피고에게 인도완료일까지 지체일수 1일에 대하여 월 임대료의 10%의 해당하는 손해배상예정액을 청구할 것임을 통보하였는 바(갑 제5호증), 비록 피고 신라명과가 월 임대료 명목으로 공탁하였다 하더라도 원고는 이를 손해배상예정액의 일부로서 이의를 유보하고 수령하였다고 봄이 상당하다.

따라서 민법 제477조 제3, 4호에 따라, 위 변제공탁금을 이행기가 먼저 도래하는 위 부당이득금에 먼저 충당한 후, 나머지 금액은 변제기가 먼저 도래한 제1, 2, 3항 상가 부지들에 관한 2013. 12. 31.까지의 손해배상예정액에 충당한 후, 이후부터는 이 사건 상가 부지에 관한 손해배상예정액에 안분 충당하기로 한다. 결국 위 변제공탁금 60,206,062원에서 이 사건 상가 부지에 관한 관한

부당이득금 합계액 451,900원(219,650원+ 83,870원 + 83,870원 + 64,510원)을 공제한 나머지 금액 59,754,162원을 제1, 2, 3항 상가 부지들에 관한 2013. 12. 23.부터 2013. 12. 31.까지의 손해배상예정액인 5,404,140원[일 600,460원(340,460원 + 13만 원 + 13만 원) × 9일] 및 이 사건 상가 부지에 관한 2014. 1. 1.부터 2014. 3. 19.까지의 손해배상예정액인 54,635,880원[일 700,460원(340,460원 + 13만 원 + 13만 원 + 10만 원) × 78일]에 차례로 충당하면 2014. 3. 19. 기준으로 이 사건 상가 부지에 관한 손해배상예정액은 285,858원만이 남게 된다.

라) 임대차보증금과의 충당

이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제9조 제4항에 따르면, 원고는 임대보증금을 반환시 피고 신라명과가 납부하여야 할 월 임대료 등 기타의 미납금을 공제한 후 그 잔액을 반환하며, 임대보증금으로 미납금 전부를 청산할 수 없을 경우, 원고의 청구에 따라 피고 신라명과가 그 부족액을 추가로 납부하여야 하는 바, 제1항 상가 부지의 임대차보증금 61,282,930원에서 계산의 편의상 위 잔존 손해배상예정액 285,858원을 먼저 공제한 60,997,072원에서 2014. 3. 20.부터 2014. 9. 15.까지의 손해배상예정액 61,282,800원(일 340,460원 × 180일)을 공제하면 임대차보증금은 전부 소멸되고 오히려 285,728원의 손해배상예정액이 잔존하고, 제2, 3항 상가 부지의 각 임대차보증금 2,340만 원에서 위 각 2014. 3. 20.부터 2014. 9. 15.까지의 손해배상예정액 2,340만 원(13만 원 × 180일)을 공제하면 임대차보증금은 전부 소멸되고, 제4항 상가의 임대차보증금 1,800만 원에서 위 2014. 3. 20.부터 2013. 9. 15.까지의 손해배상예정액 1,800만 원(일 10만 원 × 180일)을 공제하면 임대차보증금은 전부 소멸된다.

3) 피고 B에 대한 청구에 관한 판단 피고 B가 피고 신라명과의 가맹계약에 따라 이 사건 상가 부지의 직접 점유를 개시한 후, 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 이후부터 현재까지도 이 사건 상가 부지를 계속 직접 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같은 바, 피고 B는 이 사건 상가 부지를 점유·사용함으로써 사용이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 돈 상당의 손해를 입었으며, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 월 임대료 상당액이라 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 B는 간접 점유자인 피고 신라명과의 공동하여 원고에게 이 사건 상가의 월 임대료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4) 소결론 따라서 원고에게, 피고 신라명과는 285,728원 및 2014. 9. 16.부터 제1항 상가 부지의 인도완료일까지 일 340,460원의 비율로 계산한 돈을, 피고 B는 피고 신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 6,809,210원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있고, 피고 신라명과는 2014. 9. 16.부터 제2, 3항 상가 부지의 각 인도완료일까지 각 일 13만 원의 비율로 계산한 돈을, 피고 B는 피고 신라명가와 공동하여 위 각 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 각 상가 부지의 각 인도완료일까지 월 260만 원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있고, 피고 신라명과는 2014. 9. 16.부터 제4항 상가 부지의 인도완료일까지 일 10만 원의 비율로 계산한 돈을, 피고 B는 피고 신라명가와 공동하여 위 돈 중 2014. 9. 16.부터 위 상가 부지의 인도완료일까지 월 200만 원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

다만, 원고는 피고 A에 대하여도 피고 B와 선택적으로 부당이득반환청구를 하고 있으나, 피고 A이 이 사건 상가 부지를 점유하고 있지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 A에 대한 부당이득반환청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

1) 피고 신라명과의 주장 피고 신라명과는 지하철 역사 내 유희공간인 이 사건 상가 부지에 제과점 운영을 위한 각 점포를 조성하는 과정에서 원고의 지시에 따라 이 사건 시설물을 설치하면서 합계 4억 6,837만 원의 비용을 지출하였고, 현재 위 점포에는 시가 합계 173,407,000원 상당의 부속물이 현존하고 있으므로, 원고는 피고 신라명과에게 민법 제646조에 따라서 부속물 매매대금 173,407,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 시설물이 부속물매수청구의 대상이 되는지 여부 민법 제646조에서 건물임차인의 매수청구권의 대상으로 규정한 '부속물'이란 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성 부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 말하므로 부속된 물건이 오로지 건물임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없으며, 당해 건물의 객관적인 사용 목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용 목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반

사정을 참작하여 정하여지는 것이다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제1호증, 을가 제1 내지 7호증의 각 기재 또는 영상(각 가지번호를 포함한다), 감정인 G의 감정 결과, 이 법원의 H 감정평가사사무소에 대한 사실조회 결과를 종합하면, 피고 신라명과가 제과점을 운영할 목적으로 이 사건 상가 부지에 각 점포를 조성하는 과정에서 합계 4억 6,837만 원의 비용을 지출하여 가설공사, 철거 및 기존시설 이설공사, 금속공사, 목공사, 도장공사, 타일공사, 창호공사, 전기공사, 급배수공사, 소방설비공사, 공조설비공사, 배기덕트공사, 냉난방공사, 정보통신공사, 간판설치공사 등을 시공한 사실, 현재 위 공사들로 인해 현존하고 있는 이 사건 시설물의 가액은 합계 173,407,000원인 사실, 원고가 위 공사에 동의한 사실은 인정되나, 한편 앞서 인정한 사실에 갑 제1, 8 내지 12, 18 내지 22호증(각 가지번호를 포함한다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원래 이 사건 상가 부지는 지하철 역사 내 유희공간이었으나, 피고 신라명과가 제과점을 운영하기 위하여 각 점포를 조성하는 과정에서 이 사건 시설물을 설치한 사실, 지하철 역사는 승객과 시민 일반이 쉽게 접근·이용할 수 있는 특수한 공간으로서 지방공기업인 원고가 지하철 역사 내 공간을 이 사건에서와 같이 상가 용도로 활용할 수도 있지만, 추후 상황에 따라서는 승객과 시민 일반을 위한 이동편의시설, 승강편의시설, 연결통로를 설치하거나 휴게공간 등의 공익적인 목적에 활용될 여지가 크고, 실제로 다수의 역사 내 유희공간 내지 임대차기간이 만료된 집단상가 부지가 위와 같은 공익적인 목적으로 활용되고 있거나 계획 중인 사실이 인정되는 바, 비록 원고와 피고 신라명과가 이 사건 임대차기간 동안 이 사건 상가 부지를 집단상가로 개발할 목적으로 이 사건 임대차계약을 체결하였더라도 이 사건 상가 부지의 객관적인 목적이 집단상가로 전화되어 고정되었다고 볼 수 없으며, 따라서 피고 신라명과가 부속물로 주장하는 이 사건 시설물은 이 사건 상가 부지 자체의 객관적인 편익을 위한 것이 아니라, 피고 신라명과가 조성한 집단상가의 편익을 위하여 설치된 것에 불과하다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 시설물은 부속물매수청구의 대상이 되는 부속물로 볼 수 없다.

3) 피고 신라명과의 부속물매수청구권 포기 약정의 유효 여부 가) 설령 이 사건 시설물이 부속물에 해당한다 하더라도, 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제10조, 제21조에 의하면, 피고 신라명과는 원고에게 이 사건 시설물을 기부채납하여 원상복구의무를 면제받지 않는 이상, 이 사건 임대차계약이

종료하는 경우 영업을 위하여 설치한 이 사건 시설물을 철거하여 이 사건 상가 부지를 원상복구한 후 원고에게 인도하고, 시설물의 설치 및 원상복구를 위한 비용을 원고에게 청구하지 않기로 명시적으로 약정(이하 '이 사건 포기 약정'이라 한다)한 사실이 인정되는 바, 특별한 사정이 없는 한 피고 신라명과의 이 사건 시설물에 관한 부속물매수청구권은 포기되었다고 봄이 상당하다.

나) 다만, 이에 대하여 피고 신라명과는 임차인의 부속물매수청구권에 관한 규정은 강행규정이므로 이 사건 포기 약정은 민법 제652조 및 약관규제법 제11조 제1항에 따라 무효라고 항변하므로 살피건대, 임차인의 부속물매수청구권에 관한 민법 제646조의 규정은 강행규정이므로 이 규정을 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 하고(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결 참조), 건물 임대인이 임차보증금과 임대료를 저렴하게 해 주는 대신 임차인이 부속물에 대한 시설비, 필요비, 권리금 등을 일절 청구하지 않기로 약정하였다면 임차인은 매수청구권을 포기한 것이고, 위 약정이 임차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없다(대법원 1992. 9. 8. 선고 92다24998, 92다25007 판결 참조).

그런데 앞서 인정한 사실을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 기존의 상가 점포를 임대하는 통상의 형태가 아니라, 임차인인 피고 신라명과의 지하철 역사 내 유희공간인 이 사건 상가 부지를 임차한 후 피고 신라명과의 비용으로 용도에 맞게 점포를 조성하는 형태이므로, 이 사건 시설물의 설치 및 원상복구와 관련하여 그 비용 부담 및 회수에 관한 부분이 계약의 핵심적인 내용을 이루고 있는데, 피고 신라명과는 입찰공고를 통해 이러한 사정을 잘 알면서도 이 사건 입찰에 참가한 것으로 보이고, 이 사건 임대차계약 당시에 명시적으로 이 사건 포기 약정에 합의하였으며, 이 사건 임대차계약의 기간은 5년으로 통상의 임대차계약에 비해 장기간이고, 이 사건 시설물의 설치를 위한 공사기간도 영업준비기간의 일환으로 무상 제공되었으며, 보증금 및 월 임대료 역시 인근 유사 점포에 비해 현저히 저렴하였다는 사정 등이 인정되는 바, 위와 같은 사정을 참작할 때 피고 신라명과는 장기간의 임대차기간 동안 저렴한 월 임대료로 이 사건 상가 부지를 점유·사용하면서 이 사건 시설물의 설치

비용을 충분히 회수할 수 있었다고 봄이 상당한 바, 이 사건 포기 약정이 임차인인 피고 신라명과에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 신라명과의 위 항변은 이유 없다.

4) 소결론 따라서 피고 신라명과의 위 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

1) 피고 신라명과의 주장 피고 신라명과가 설치한 이 사건 시설물이 이 사건 상가 부지 지상 건물 자체의 구성부분이 되었고, 이는 위 건물 자체의 개량을 위하여 지출한 비용이므로, 원고는 피고 신라명과에게 민법 제626조에 따라 이 사건 시설물의 잔존가치 상당액을 유익비로 상환할 의무가 있다.

또한 이 사건 시설물은 이 사건 상가 부지에 부합됨으로써 이 사건 상가 부지의 소유자인 원고가 그 소유권을 취득하게 되었는데, 피고 신라명과는 이 사건 시설물의 소유권을 상실함으로써 손해를 입는 반면에 원고는 같은 금액 상당의 이익을 얻게 되었으므로, 원고는 피고 신라명과에게 민법 제261조에 따라 이 사건 시설물의 잔존가치 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

따라서 피고 신라명과는 원고에게 유익비상환청구 또는 부당이득반환청구를 선택적으로 구하는 바, 원고는 피고 신라명과에게 이 사건 시설물의 잔존가치인 173,407,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 먼저 유익비상환청구 부분에 관하여 살피건대, 임차인이 임대인에게 비용상환을 청구할 수 있는 유익비라 함은 임차목적물의 개량을 위하여 지출되어 물건의 가치를 객관적으로 증가시키는 비용을 말하고, 임차인의 주관적 이익이나 특정한 영업을 위한 목적으로 지출된 비용은 이에 해당되지 않는다고 할 것인 바(대법원 2006. 5. 11. 선고 2005다52719, 52726 판결 등 참조), 이 사건 시설물은 이 사건 상가 부지 자체의 객관적인 편익을 위한 것이 아니라, 피고 신라명과가 조성한 집단상가의 편익을 위하여 설치된 것에 불과하다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 시설물로 인하여 이 사건 상가 부지의 객관적 가치가 증가하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 바, 피고 신라명과가 이 사건 시설물을 설치하기 위하여 지출한 비용은 유익비로 볼 수 없다.

나) 다음으로 부당이득반환청구 부분에 관하여 살피건대, 어떠한 동산이 부동산에 부합된 것으로

인정되기 위해서는 그 동산을 훼손하거나 과다한 비용을 지출하지 않고서는 분리할 수 없을 정도로 부착·합체되었는지 및 그 물리적 구조, 용도와 기능면에서 기존 부동산과는 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지 등을 종합하여 판단하여야 하는 바(대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다14959, 14966 판결 등 참조), 이 법원의 H감정평가사사무소에 대한 사실조회 결과만으로는 이 사건 시설물이 이 사건 상가 부지에 부합되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 인정한 사실에 을가 제5, 6, 7호증(각 가지번호를 포함한다)의 각 기재 또는 영상, 감정인 G의 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 신라명과가 설치한 이 사건 시설물의 대부분은 이 사건 상가 부지와 독립한 물건으로 봄이 상당하다. 다) 나아가 설령 이 사건 시설물 설치 비용이 유익비로 인정되거나, 이 사건 시설물이 이 사건 상가 부지에 부합되었다고 인정하더라도, 이에 대하여 원고는 피고 신라명과가 이 사건 포기 약정을 통해 이 사건 시설물에 관한 유익비상환청구권 및 부당이득반환청구권을 포기하였다고 항변하므로 살피건대, 이 사건 임대차계약 일반조건(안) 제10조 제2항에 따르면 피고 신라명과는 이 사건 시설물에 관한 유익비상환청구권을 명시적으로 포기하였고, 제10조 제1, 3항, 제21조에 따르면 피고 신라명과는 원고에게 이 사건 시설물을 기부채납하지 않는 한 이를 철거하여 원상복구할 의무가 있고, 이 사건 시설물의 설치에 관한 비용을 원고에게 청구하지 않기로 약정하였는 바, 이는 부당이득반환청구권을 포기하는 취지로 봄이 상당하다. 그런데 유익비상환청구권 및 부당이득반환청구권에 관한 민법상의 규정은 임의규정이므로 임차인이 이를 포기할 수 있다 할 것인 바, 특별한 사정이 없는 한 피고 신라명과는 이 사건 포기 약정으로 인하여 원고에게 이 사건 시설물에 관한 유익비상환청구 및 부당이득반환청구를 할 수 없다.

다만, 이에 대하여 피고 신라명과는 이 사건 포기 약정은 약관규제법 제7조 제2호, 제11조 제1호에 위반하여 무효라고 재항변하나, 이 사건 포기약정이 임차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 포기 약정이 상당한 이유 없이 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항이라거나 고객의 권리를 이유 없이 배제하거나 제한하는 조항에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 바, 피고 신라명과의 위 재항변 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 신라명과에 대한 본소 청구 및 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하고, 원고의 피고 A에 대한 청구 및 피고 신라명과의 원고에 대한 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김귀옥

판사박현경

판사김지건

별지