

대구지방법원 안동지원 2016. 12. 8 선고 2016가합3086(본소), 2016가합3093(반소) 판결
[건물인도 · 부속물매수청구]

전 문

원고(반소피고)학교법인 A

피고(반소원고)B

변론 종결2016. 11. 3.

판결 선고2016. 12. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 원고(반소피고)로부터 135,735,309원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하고,
나. 2015. 4. 1.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 월 916,666원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 135,735,309원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 그 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 별지1 목록

기재 각 부동산을 인도하고, 2015. 4. 1.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 월 3,738,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 329,540,273원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 갑 제3, 4호증의 각 1, 2, 3, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 1, 2, 3, 5, 을 제1호증의 2, 을 제4, 10호증의 각 기재, 갑 제15호증의 1 내지 10의 각 영상, 이 법원의 안동세무서장에 대한 과세정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 그 지상에 있는 별지1 목록 제2항 기재 건물들(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 C초등학교의 교사와 그 부지로 이용되던 부동산들이다. D대학교를 설립하여 운영하고 있는 원고는 E대 연수원 설립을 위하여 2001. 4.경 이 사건 토지 및 건물을 매수하고 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2009. 5. 12. 피고와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 다음과 같은 내용의 'E대연수원 시설물 사용 협약'을 체결하였다. 그 무렵 원고는 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도하였고, 피고는 이 사건 토지 및 건물에서 F학교를 운영하였다.

제1조(목적)

원고는 E대연수원 예정부지로 관리하고 있는 구 C초등학교에 대하여 연수원 신축 시까지 피고가 연수원 시설물을 활용하고, 피고와 산학협약을 맺어 D대학 재학생 중 수강을 희망하는 학생들에게 1개 과정당 40명 이내로 하여 무료로 수강하도록 함으로써 취업촉진, 시설활용도 증대 및 시설관리에

따른 경비를 절감하고자 한다.

제2조(사용기간)

피고의 사용기간은 2009. 5. 12.부터 2010. 5. 11.까지로 하고, 계약 만료 후 특별한 사유가 없는 한 1년간씩 자동 연장되며, 최초 계약일로부터 5년간 사용할 수 있도록 협조한다.

제3조(사용료)

피고는 최초 계약일로부터 1년은 800만 원으로 하고 그 이후에는 연간 1,200만 원을 원고에게 선납한다. 단 재산가액의 변동이 많을 경우 재산가액을 기준으로 상호 협의하여 변경할 수 있다.

다. 원고는 위 협약상의 사용기간인 2010. 5. 11.이 지난 후 피고와 재계약을 체결하기 위하여 노력하였으나 재계약에 성공하지 못하였고, 그 사이 피고는 2011. 12. 1.경 F학교를 운영하고자 주식회사 G를 설립하여 그 명의로 사업자등록을 하였다.

라. 원고는 2012. 3. 23. 피고[임대차계약서(갑 제3호증의 1)에는 임대인으로 "D대학교 총장 H", 임차인으로 "주식회사 G 대표 B"이라고 기재되어 있으나, 임대차계약 체결의 당사자가 원고와 피고라는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다. 이하 갑 제4호증의 1, 갑 제5호증의 1도 이와 같다]와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다.

제1조(목적)

원고가 D대학(E대) 연수원 예정부지로 관리하고 있는 구 C초등학교에 대하여 한정된 기간만 피고가 연수원 시설물을 활용한다.

제2조(사용기간)

피고의 사용기간은 2012. 4. 1.부터 2013. 3. 31.까지로 한다. 1년 단위로 재계약하며, 현재 계약일로부터 3년간만 사용을 허가한다.

제3조(사용료)

피고는 이 협약 중 장소와 시설을 사용함에 있어 원고에게 교육시설임대료로 연간 1,100만원(부가가치세 포함)을 계약일 기준 15일 이내 선납한다.

제10조(시설사용재산의 반환)

사용기간이 만료되거나 이 계약이 해지된 경우에는 피고는 원고가 지정하는 기한 내에 사용재산을

원상으로 회복하여 원고의 참여 하에 반환하여야 한다. 다만, 사용목적의 성질상 사용재산의 원상회복이 불필요한 경우와 원상변경에 대한 원고의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니할 수 있다. 피고는 반환하는 시설물에 대해 그 어떠한 설치비 및 보상금을 요구할 수는 없다.

제14조(비용상쇄)

최초 계약 후 2010. 5. 12.부터 임대비용을 납부하지 않은 것에 대하여는 원고와 피고의 현재까지 발생한 모든 비용을 포함하여 상쇄하며 이전에 발생한 모든 사안의 요구 및 비용청구를 할 수 없다.

마. 피고는 2012. 3. 23. 원고에게, 이 사건 건물 중 염색실을 샤워장으로 변경하는 공사, 재래식 화장실을 수세식 화장실로 변경하는 공사, 낚시추 제작 기계(프레스) 설치에 따른 전기증설 공사에 관하여 승낙하여 줄 것을 요청하였고, 이에 원고는 그 무렵 승낙을 하였다.

바. 피고는 2012. 4. 20.경 원고에게 이 사건 건물을 고시원으로 용도변경을 하겠다고 하면서 이에 필요한 서류를 제공하여 줄 것을 요청하였고, 원고가 이를 승낙하고 피고에게 관련 서류를 제공하였다. 피고는 2012. 4. 30.경 이 사건 건물을 사업장 소재지로 하여 "I"이라는 상호로 사업자등록을 하고, 그 무렵부터 이 사건 건물에서 고시원을 운영하였다.

사. 원고는 2013. 3. 29. 피고와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다.

제1조(목적)

원고가 D대학(E대) 연수원 예정부지로 관리하고 있는 구 C초등학교에 대하여 한정된 기간만 피고가 연수원 시설물을 활용한다.

제2조(사용기간)

피고의 사용기간은 2013. 4. 1.부터 2014. 3. 31.까지로 한다. 1년 단위로 재계약하며, 현재 계약일로부터 2년간만 사용을 허가한다.

제3조(사용료)

피고는 이 협약 중 장소와 시설을 사용함에 있어 원고에게 교육시설임대료로 연간 1,100만원(부가가치세 포함)을 계약일 기준 15일 이내 선납한다.

아. 원고는 2014. 4. 1. 피고와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약을

체결하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

제1조(목적)

원고가 D대학(E대) 연수원 예정부지로 관리하고 있는 구 C초등학교에 대하여 한정된 기간만 피고가 연수원 시설물을 활용한다.

제2조(임대기간)

피고의 사용기간은 2014. 4. 1.부터 2015. 3. 31.까지로 한다.

제3조(교육시설 임대료)

피고는 이 협약 중 장소와 시설을 사용함에 있어 원고에게 교육시설 임대료 2014년 4월 11.0만 원(부가가치세 포함), 2014년 5월부터 2015년 3월까지 월 90만 원(부가가치세 포함), 총 연간 임대료 1,100만 원(부가가치세 포함)으로 하며, 계약일 기준 매월 15일 이내 납부하여야 한다.

제5조(영구시설물의 설치 금지)

피고는 사용재산에 영구시설물을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 영구시설물의 설치가 불가피한 경우에는 자진철거하는 조건으로 원고의 승인을 얻어야 하며, 피고가 설치한 시설물 등에 대하여는 피고와 원고의 특별한 약정이 없는 한 어떠한 경우에도 매수를 청구할 수 없다.

제10조(시설사용재산의 반환)

사용기간이 만료되거나 이 계약이 해지된 경우에는 피고는 원고가 지정하는 기한 내에 사용재산을 원상으로 회복하여 원고의 참여 하에 반환하여야 한다. 다만, 사용목적의 성질상 사용재산의 원상회복이 불필요한 경우와 원상변경에 대한 원고의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니할 수 있다. 피고는 반환하는 시설물에 대해 그 어떠한 설치비 및 보상금을 요구할 수는 없다.

제15조(계약의 만료)

- ① 이 계약의 만료일인 2015. 3. 31. 이후 재계약 및 묵시적 계약연장 등을 포함한 추가계약 없이 계약 만료됨을 원고와 피고가 합의한다.
- ② 계약 만료일까지 임대시설에 피고가 사용한 모든 물품은 피고의 책임 하에 원상회복 및 처분하여야 하며, 계약 만료일 이후 임대시설에 점유하고 있는 피고의 모든 물품에 대하여 원고가 폐기하는데 합의하며, 일체 이의제기를 하지 않는다.

자. 원고는 2015. 3.경 피고에게 "이 사건 임대차의 기간이 2015. 3. 31.자로 만료되므로 계약

만료일까지 자진철거 및 퇴거를 요청한다"라는 내용의 통보서(갑 제6호증의 5)를 보냈고, 이에 피고는 2015. 3. 27. 원고에게 이 사건 임대차 종료에 따라 이 사건 건물에 관한 부속물의 매수를 청구한다는 내용의 내용증명우편물(을 제1호증의 2)을 발송하여 위 우편물이 그 무렵 원고에게 도달하였다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 인도 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차는 2015. 3. 31.이 경과함으로써 이 사건 임대차계약에서 정한 기간이 만료되어 종료하였으므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 임대차목적물인 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 항변 등에 관한 판단 가) 신의성실의 원칙 위반 항변

(1) 피고는, 원고가 무기한으로 임대기간을 보장해 주겠다고 하는 약속을 믿고 2009. 5. 12.부터 2012. 4.경까지 약 3년간 전혀 사업을 진행하지 못하면서 총 6억 2,000만 원(=F학교 공사비용 3억 원+용도변경비용 2,000만 원+고시원 공사비용 3억 원)의 비용을 투자하고, 원고에게 차임만 지급하여 엄청난 손해를 입었는데, 이러한 사정을 알고 있는 원고가 피고와의 약속을 위반하여 계약기간이 만료되었다는 이유로 피고를 상대로 이 사건 인도청구를 하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 행위라고 항변한다.

(2) 살피건대, 위 인정사실에다가 감정인 J의 차임 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어, 을 제1호증의 1, 을 제4, 5, 6호증, 을 제7호증의 1 내지 94, 을 제8, 9, 10, 20호증의 각 기재, 을 제2호증의 1 내지 14, 을 제3호증의 1 내지 61의 각 영상만으로는 원고가 피고를 상대로 한 이 사건 인도청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 원고가 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 무기한으로 임대하겠다고 약속하였다고 볼 만한 자료가 없다. 오히려 이 사건 임대차계약서 제15조 제1항에는 "계약 만료일인 2015. 3. 31. 이후 재계약 및 묵시적 계약연장 등을 포함한 추가 계약 없이 계약 만료됨을 원고와 피고가 합의한다"라고 기재되어 있는바, 이에 의하면 원고와 피고는 이 사건 임대차 계약 체결 당시 그 기간 만료 시에 더 이상 이 사건

토지 및 건물에 관한 임대차계약을 체결하지 않기로 합의하였다고 봄이 상당하다.

② 원고는 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 임대차보증금 없이 차임도 비교적 저렴하게 임대한 것으로 보이고, 달리 원고가 피고에게 이 사건 임대차의 기간만료를 주장하는 것이 권리남용이라거나 신의성실의 원칙에 위배된다고 볼 만한 사정을 찾아보기 어렵다.

나) 동시이행 항변

(1) 피고는, 아래 3.의 가. 1)항과 같이 피고의 부속물매수청구권 행사에 따라 원고가 피고에게 부속물 매매대금으로 329,540,273원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장함으로써, 위 부속물 매매대금을 지급받을 때까지 원고의 인도 청구에 응할 수 없다는 취지의 동시이행의 항변을 한다.

살피건대, 원고가 피고에게 부속물 매매대금으로 135,735,309원을 지급할 의무가 있음은 아래 3.의 가. 3)항에서 보는 바와 같고, 임대인의 부속물 매매대금 지급의무와 임차인의 임대차목적물 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 부속물 매매대금 135,735,309원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다. 따라서 피고의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

(2) 이에 대하여 원고는, 피고가 부속물매수청구권을 포기하였고, 그것이 피고에게 일방적으로 불리한 것도 아니었으므로 위 부속물매수청구권 포기의 특약에 따라 피고가 원고에게 부속물매수청구권을 행사할 수 없다고 재항변한다.

살피건대, 아래 3.의 나.항에서 보는 바와 같이 피고가 한 부속물매수청구권 포기의 특약이 임차인인 피고에게 일방적으로 불리한 것이 아니어서 유효하다고 보이지 아니 하므로, 원고의 위 재항변은 이유 없다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 가) 원고의 주장

피고는 2015. 4. 1.부터 아무런 권원 없이 이 사건 토지 및 건물을 점유·사용함으로써 월 3,738,000원의 차임 상당의 사용이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로서 2015. 4. 1.부터 이 사건 토지 및 건물의 인도

완료일까지 월 3,738,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나) 판단

(1) 갑 제11, 14호증의 각 기재, 갑 제8호증의 1 내지 26, 갑 제12호증의 1 내지 4의 각 영상, 감정인 J의 차임 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 임대차 종료 후인 2015. 4.

1.부터 현재까지 이 사건 건물 및 그 부지와 이 사건 건물 이용에 필요한 범위(입구부터 이 사건 건물까지 출입하는데 사용되고, 이 사건 건물 이용자들의 차량 주차에 사용되는 범위) 내에서 이 사건 토지 일부를 점유·사용하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 을 제14, 15, 16, 18호증의 각 기재, 을 제17호증의 1 내지 6의 각 영상만으로는 위 인정사실을 뒤집기에 부족하고 달리 반증이 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차 종료 다음날인 2015. 4. 1.부터 이 사건 건물 및 위 이 사건 토지 일부를 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 소유자인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이니, 이를 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

(2) 원고는 피고가 이 사건 토지 전부를 점유·사용하고 있다고 주장한다.

그러나 감정인 J의 차임 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어, 갑 제11호증의 기재, 갑 제8호증의 1 내지 26, 갑 제9호증의 각 영상, 감정인 J의 차임 감정 결과만으로는 위 인정범위를 넘어서 피고가 이 사건 임대차 종료 이후 이 사건 토지 전부를 점유·사용하고 있다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 토지 중 북동측단 일부에는 타인 소유의 농가주택이 건축되어 있는바(감정인 J의 차임 감정 결과 참조), 그 농가주택 소유자가 위 주택 일대의 부지를 점유·사용하고 있는 것으로 보인다.

② 이 사건 토지 중 상당 부분은 과거 C초등학교의 운동장으로 사용된 것으로 보이는데, 피고가 고시원을 운영하는 데에 그 운동장 부지 전체가 필요하지는 않을 것으로 보인다.

③ 원고는 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지 및 그 주변 토지를 제외한 나머지 부분을 어떻게 전부 사용·수익하고 있는지 구체적으로 주장·입증하지 못하고 있다.

(3) 나아가 피고가 반환할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것이고, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약에서

차임을 연 1,100만 원으로 정한 것은 위 (2)항에서 본 바와 같은 사정을 고려한 것으로 보이는바, 이 사건 임대차 종료 후 피고가 점유·사용하는 이 사건 토지 일부 및 이 사건 건물의 차임 상당액도 이 사건 임대차에서 정한 차임인 월 916,666원(=연 1,100만 원÷12개월, 원 미만 버림)일 것으로 추인되므로, 피고가 이 사건 임대차 종료 후 원고에게 지급하여야 할 부당이득금은 월 916,666원의 비율로 계산한 금액이 된다.

(4) 따라서 피고는 원고에게 위 2015. 4. 1.부터 이 사건 토지 및 건물의 인도 완료일까지 월 916,666원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 항변에 관한 판단 피고는 위 가.의 2) 나) (1)항 기재와 같은 이유로 원고가 피고를 상대로 이 사건 부당이득반환 청구를 하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 행위로서 허용되지 아니한다고 항변하나, 위 가.의 2) 나) (2)항에서 본 바와 같이 원고가 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 무기한으로 임대하겠다고 약속하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 원고가 피고를 상대로 한 이 사건 부당이득반환 청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 증거가 없으므로, 위 항변은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피고의 주장 가) 피고는 2012. 3. 23. 원고와 이 사건 토지 및 건물에 관한 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 F학교로 만들기 위하여 대대적인 공사를 하였고, 이 사건 건물의 용도를 고시원으로 변경하기 위하여 원고의 동의를 받아 이 사건 건물에 샤워장, 화장실 구조변경, 전기증설 및 인테리어 시공을 하였다.

나) 피고가 위와 같이 비용을 들여 시공한 시설들은 모두 부속물로서 이 사건 건물의 객관적 이용가치를 증가시켰는바, 그 구체적인 내역은 감정인 K의 시가 감정 결과에 따른 별지2 내역표 기재와 같고, 피고가 2015. 3. 27. 원고를 상대로 부속물매수청구권을 행사할 당시 위 부속물들의 시가는 329,540,273원이었다.

다) 따라서 원고는 피고의 민법 제646조에 규정된 부속물매수청구권의 행사에 따라 피고에게 위 부속물들의 매매대금으로 329,540,273원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 관련 법리 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).

민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않으며, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738 판결 참조).

건물 자체의 수선 내지 증·개축부분은 특별한 사정이 없는 한 건물 자체의 구성부분을 이루고 독립된 물건이라고 보이지 않으므로 임차인의 부속물 매수청구권의 대상이 될 수 없다(대법원 1983. 2. 22. 선고 80다589 판결 참조).

3) 판단 가) 부속물의 범위

(1) 감정인 K의 시가 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지2 내역표 '공중'란 기재 각 공중 중 '인정 여부'란에 '○'으로 표시된 공중 부분(이하 '이 사건 부속물'이라 한다)이 임차인인 피고가 이 사건 건물에 부속한 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건임을 인정할 수 있다.

(2) 피고는 별지2 내역표 '공중'란 기재 각 공중 중 '인정 여부'란에 'X'로 표시된 공중 부분도 부속물에 해당한다고 주장하나, 을 제13호증의 기재, 감정인 K의 시가 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어, 위 감정 결과만으로는 위 각 공중 부분이 부속물에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 2001. 4.경 이 사건 토지 및 건물을 구입할 당시 위 각 부동산을 청소년 수련원 또는 D대학교의 연수원 시설물로 활용할 목적으로 구입하였고, 이 사건 토지 및 건물은 기존에 C초등학교의 교사 및 그 부지로 이용되었는바, 이 사건 건물의 객관적인 사용목적은 연수원 또는 청소년 수련원이라고 볼 수 있고, 이는 피고가 운영한 고시원과는 다소 차이가 있다.

② 본관(교사동)의 벽체공사는 오로지 임차인인 피고의 고시원 운영이라는 특수목적에 사용하기 위하여 건물 내부를 여러 공간으로 구분하기 위하여 이루어진 것으로 보이는바, 이 사건 건물의 객관적인 사용목적(연수원 또는 수련원)에 부합한다고 보기 어렵고, 달리 위 벽체 부분이 이 사건 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 볼 증거가 없다.

③ 본관(교사동)의 천정몰딩공사, 방바닥 공사, 도배공사, 페인트공사, 옥상방수, 관사(사택동)의 타일공사, 천장공사, 바닥몰탈, 도배공사, 화장실의 타일공사, 페인트공사, 본관 샤워장의 방수공사, 타일공사, 페인트공사, 식당의 천정몰탈, 벽체공사, 바닥배수 트랜치, 도배공사, 페인트공사, 숙직실동의 벽체공사, 천정몰딩공사, 방바닥콘크리트, 방바닥몰탈, 도배공사, 페인트공사는 이 사건 건물 자체의 구성부분을 이루어 독립된 물건이라고 보기 어렵거나 피고의 고시원 운영이라는 특수목적에 사용하기 위하여 설치된 것으로 보인다.

④ 야외샤워장은 피고의 고시원 운영이라는 특수목적에 사용하기 위하여 설치된 것으로 보이고, 이 사건 건물에 부속되었다고 볼 수도 없다. 이러한 야외샤워장과 관련된 야외샤워장기계공사도 위와 같은 특수목적에 위하여 이루어졌고, 이 사건 건물에 부속되었다고 볼 수도 없다.

⑤ 운동장 성토, 상수도용 굴토 및 되메우기, 하수도 부설 굴토 및 되메우기, 하수멘홀 설치, 정화조 설치, 파고라는 이 사건 건물에 부속된 물건이라고 보기 어렵거나 이 사건 건물의 구성부분이 되어 피고의 소유에 속한다고 볼 수 없다.

⑥ 통나무울타리와 연못(물놀이장)은 이 사건 건물에 부속되었다고 볼 수 없다.

⑦ 전기설비공사, 관사기계공사 중 가스배관설비공사, 식당기계공사 중 가스배관설비공사는 이 사건 건물의 구성부분이 되어 피고의 소유에 속한다고 보기 어려워 보인다.

⑧ 운동장기계공사도 이 사건 건물과는 무관하게 이루어진 공사로서 그 공사로 인한 시설물이 이 사건 건물에 부속되었다고 볼 수 없다.

나) 임대인의 동의를 얻어 부속하였는지 여부

위 인정사실에다가 갑 제4호증의 3의 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 원고의 묵시적인 동의 하에 이 사건 부속물을 이 사건 건물에 부속하였다고 봄이 타당하다.

① 원고는 2012. 4.경 피고가 이 사건 건물의 용도를 고시원으로 변경하는 데에 동의하였는바, 기존에 운영되던 F학교와 고시원은 운영 방식에 큰 차이가 있어서 새로운 시설들이 많이 설치되리라는 사정도 충분히 예상가능하였다. 그리고 실제 피고는 2012. 4.경부터 이 사건 건물에 고시원 운영을 위한 공사를 실시한 후 고시원을 운영하였고, 원고가 이에 대하여 특별히 문제삼지 아니하였는바, 이러한 사정에 비추어 보면, 원고가 묵시적으로나마 피고가 이 사건 건물에 고시원 운영을 위한 시설투자를 한다는 것에 동의하였다고 볼 수 있다.

② 원고는, 피고가 변경하는 용도인 고시원이 수강생들을 대상으로 하여 강의를 하는 학원으로 생각하고 고시원으로서의 용도변경에 동의한 것이고, 만일 고시원이 숙박업의 일종인 사실을 알았더라면 피고에게 고시원으로서의 용도변경을 승낙하지 않았을 것이라고 주장한다.

그러나 오늘날 "고시원"이라는 단어는 통상적으로 이용자의 '숙박'을 내포하고 있는 의미로 사용되고 있는 점, 피고가 2012. 4.경부터 실제로 이 사건 건물에서 '숙박'업소로서의 고시원을 운영하였음에도 원고가 2015. 3.경까지 별다른 문제제기를 하지 아니하였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위 주장을 받아들이기 어렵다.

다) 부속물매수청구권의 행사

을 제1호증의 2의 기재, 감정인 K의 시가 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2015. 3. 27. 원고에게 이 사건 건물에 부속한 부속물에 관한 매수청구권을 행사한다는 의사표시가 담긴 내용증명우편물을 발송하여 그 무렵 위 우편물이 원고에게 도달한 사실, 위 2015. 3. 27.에 가까운 2015. 4. 17. 당시 이 사건 부속물의 가액이 135,735,309원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 임대차가 종료한 2015. 4. 1. 당시 이 사건 부속물의 가액도 위 135,735,309원을 것으로 추인된다. 이에 의하면, 피고의 부속물매수청구권 행사에 따라 이 사건 임대차가 종료한 2015. 4. 1. 원고와 피고 사이에 이 사건 부속물에 관하여 매매대금을 135,735,309원으로 하는 매매계약이 성립되었다 할 것이고(건물 임차인은 임대차의 종료시에 부속물매수청구권을 행사할 수 있는데, 피고가 원고에게 부속물매수청구의 의사표시를 한 시기는 이 사건 임대차가 종료하기 전인 2015. 3. 27.인바, 피고의 위 의사표시는 원고가 이 사건 임대차가 종료할 때까지 피고와 이 사건 임대차를 갱신하거나 재계약을 체결하지 아니하는 것을 정지조건으로 한 의사표시라고 봄이 타당하고, 결국 2015. 4. 1. 이 사건

임대차가 종료함으로써 피고의 부속물매수청구권 행사의 효력이 발생하였다고 봄이 타당하다), 결국 원고는 피고에게 위 부속물에 관한 매매대금으로 135,735,309원을 지급할 의무가 있다.

피고는 위 매매대금에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 임대인의 부속물 매매대금의 지급과 임차인의 임대차목적물의 인도는 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 토지 및 건물을 인도받음과 동시에 위 부속물 매매대금을 지급할 의무가 있는바, 피고가 원고에게 이 사건 토지 및 건물의 인도 의무를 이행하였다거나 그 이행의 제공을 하였다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이상 원고가 위 부속물 매매대금 이행 의무의 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 원고의 부속물매수청구권 포기 항변에 관한 판단

1) 원고는, 피고가 부속물매수청구권을 포기하였고, 그것이 피고에게 일방적으로 불리한 것도 아니었으므로 위 부속물매수청구권 포기의 특약에 따라 피고가 원고에게 부속물매수청구권을 행사할 수 없다고 항변한다.

2) 살피건대, 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 참조).

3) 그런데 앞서 본 인정사실에다가 을 제13호증의 기재, 감정인 J의 차임 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제4, 5호증의 각 1, 2, 3, 갑 제6호증의 1 내지 5의 각 기재만으로는 원고와 피고가 이 사건 임대차를 통하여 한 부속물매수청구권 포기의 특약에 임차인인 피고에게 실질적으로 불리하지 않다고 볼 만한 특별한 사정이 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 항변은 이유 없다.

① 원고가 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 임대하면서 임대차보증금을 받지 않고, 다소 저렴한

차임을 지급받은 것은 사실이다. 그러나 임차인이 부속물매수청구권을 포기한다는 것은 그 자체로서 임차인에게 불리한 약정에 해당하고, 피고는 이 사건 건물에서 고시원을 운영하면서 이 사건 토지 전체를 점유·사용할 필요는 없었던 것으로 보이는 점, 원고는 이 사건 토지 및 건물을 매수한 2001. 4.경으로부터 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 최초로 임대한 2009. 5.경까지 약 8년간 이 사건 토지 및 건물을 방치하였다가, 피고에게 임대하면서 피고로 하여금 관리하도록 하였는바, 그 전까지 이 사건 토지 및 건물의 이용가치는 비교적 낮았을 것으로 보이는 점(원고와 피고가 2009. 5. 12. 체결한 시설물 사용 협약의 제1조에도 "원고가 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 사용하게 함으로써 이 사건 토지 및 건물의 시설활용도 증대 및 시설관리에 따른 경비를 절감하고자 한다"라고 기재되어 있다) 등에 비추어, 비록 감정인 J의 차임 감정 결과 산출된 이 사건 토지 및 건물의 차임이 연 44,850,000원이라 하더라도, 원고가 피고로부터 받은 이 사건 토지 및 건물의 연 차임 11,000,000원이 위와 같이 강행규정에 위배되고 임차인에게 불리한 약정을 유효하다고 볼 정도로 저렴한 금액이었다고 보기는 어렵다.

② 원고는 2010. 5. 12.부터 2012. 3. 31.까지 1년 10개월간 피고에게 이 사건 토지 및 건물의 차임을 면제하여 주었다고 주장한다. 그러나 원고와 피고 사이에서 2012. 3. 이후에 체결된 각 임대차계약서에는 '비용상쇄'에 관한 조항에 "2009. 5. 12.부터 2010. 5. 11.까지 최초계약 후 2010. 5. 12.부터 임대비용을 납부하지 않은 것에 대해서는 원고와 피고의 현재까지 발생한 모든 비용을 포함하여 상쇄하며 이전에 발생한 모든 사안의 요구 및 비용청구를 할 수 없다"라고 기재되어 있다. 이는 원고와 피고가 서로 위 기간 동안 발생한 분쟁과 관련하여 더 이상 문제를 삼지 않기로 하는 내용으로서, 원고가 피고에게 일방적으로 차임 면제의 혜택을 베푸는 내용이라고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 건물 및 토지는 폐교 건물 및 부지로서, 피고가 위 각 부동산에서 고시원을 운영하기 위해서는 상당한 시설투자가 필요하였을 것으로 보이고, 이러한 사정은 피고가 원고의 고시원 운영에 동의하였을 당시부터 충분히 예견 가능한 사정이었다. 그럼에도 불구하고 피고가 투입한 모든 비용에 대하여 원고에게 그 상환을 구할 권리를 포기하기로 하는 약정은 피고에게 일방적으로 불리한 약정이다.

④ 원고는 이 사건 건물을 철거하고 그곳에 건물을 신축하여 D대학교의 연수원으로 사용하고자

하였다고 주장한다. 그러나 원고는 당초 이 사건 건물을 철거하고 새로 연수원 건물을 신축하려 한 것이 아니라, 이 사건 건물을 활용하여 청소년 수련원을 운영하고자 이 사건 토지 및 건물을 매수하였던 것으로 보인다(을 제13호증 참조). 만일 원고가 진정 이 사건 건물을 철거하고 연수원 건물을 신축하여 D대학교의 연수원으로 사용하고자 하였다면, 2001. 4.경 이 사건 토지 및 건물을 매수한 후 약 8년이 지난 2009. 5. 12. 피고와 최초로 시설물 사용 협약을 체결할 때까지 이 사건 토지 및 건물에 관하여 아무런 조치도 취하지 아니하고 방치하지는 않았을 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이남균

판사이인경

판사곽용헌

별지