

서울중앙지방법원 2022. 10. 26 선고 2022가합505611 판결 [부속물매수청구권 존재 확인의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 덕민

담당변호사 최찬실

피 고 1. 서울시설공단

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 김형원, 임철갑

2. 서울특별시

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 박경홍

변 론 종 결 2022. 9. 7.

판 결 선 고 2022. 10. 26.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 소를 모두 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 원고와 피고 서울시설공단 사이의 별지1 기재 대부계약이 2023. 11. 13. 기간만료로

종료 시, 원고가 피고 서울시설공단에 대하여 별지2 기재 부속물에 관하여 2021. 3. 26.의 시가를 기준으로 한 매수청구권을 행사할 수 있음을 확인한다.

예비적으로, 원고와 피고 서울시설공단 사이의 별지1 기재 대부계약이 2023. 11. 13. 기간만료로 종료 시, 원고가 피고 서울특별시에 대하여 별지2 기재 부속물에 관하여 2021. 3. 26.의 시가를 기준으로 한 매수청구권을 행사할 수 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 서울시설공단은 서울특별시 지하도상가 관리 조례 제18조에 따라 서울특별시장으로부터 B 지하도상가(이하 ‘이 사건 상가’라고 한다)의 관리·운영을 위탁받은 법인이다.

나. 피고 서울시설공단은 2009. 11.경 ‘이 사건 상가 개·보수 조건부 사업시행자 선정’을 공모하면서 이 사건 상가 개·보수비용(추정 공사비 43,688,700,000원)을 민간 사업시행자가 부담하고, 개·보수공사 준공과 동시에 서울시에 준공시설을 조건 없이 무상으로 인계하며, 유상으로 이 사건 상가를 운영할 자를 공개 모집하였다.

다. C 상인회(이하 ‘이 사건 상인회’라 한다)는 2010. 2. 25. 피고 서울시설공단과 ‘이 사건 상가 사업시행자와의 협약’(이하 ‘이 사건 협약’이라 한다) 및 ‘공유재산 대부계약’(이하 ‘이 사건 대부계약’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요내용은 다음과 같다.

이 사건 협약

제1조(협약의 목적 및 사업의 개요)

① 본 협약은 ‘서울시 B 지하도상가 개·보수 조건부 사업시행자’와 대부계약의 체결 전에 협상에 필요한 사항에 대하여 정함을 목적으로 한다.

② 본 사업의 개요 및 대부 목적물은 아래와 같다.

가. 사업명 : 서울시 B 지하도상가 개·보수 조건부 사업

나. 사업성격 : 노후시설 개 보수 및 관리운영

바. 총공사비(부가세 포함) : 47,183,796,000원

제5조(소유권의 귀속 및 관리운영권 이양)

이 사건 상인회는 지하도상가 시설을 개·보수 준공 후, 시설물 목록 등에 의하여 서울특별시
시에 무상으로 인계하고, 관리운영권은 운영기간 종료와 동시에 피고 서울시설공단 또는 피
고 서울시설공단이 지정한 자에게 이양하여야 한다.

제31조(대부기간 설정 및 관리운영권 부여)

① 총 대부기간은 10년간이며(2010. 2. 24.부터 2020. 2. 23.까지) 매 1년마다 갱신계약을 체결한다. 단, 대부기간 개시일로부터 1년 이내에 공사를 착공하여야 하며, 공사기간은 대부기간에서 제외한다.

② 이 사건 상인회는 대부기간이 만료되기 6개월 전에 공단과 공동으로 지하도상가에 대한 시설점검을 실시한 후 결함이 없도록 하여 피고 서울시설공단 또는 피고 서울시설공단이 지정하는 자(기관)에게 관리운영권을 인계한다. (단서 생략)

제33조(대부료 및 관리비 결정)

② 첫째 대부료는 이 사건 상인회가 입찰가격 제안서에 명기한 금액(9,772,830,000원, 부가세 미포함)으로 하고, 둘째 연도 이후 기간의 대부료는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제31조 제3항에 의한다.

제38조(임차인 모집 및 임차인 승계)

① 지하도상가 점포 임차인 모집은 공개적인 방법으로 모집함을 원칙으로 한다. 다만, 이 사건 상인회가 관리운영권을 행사하는 최초의 임대차계약 시에 피고 서울시설공단이 공모지침서 제13조의 2에 의거 제시한 기존 임차인과 임대차계약을 체결하여야 한다.

이 사건 대부계약

제1조(사용목적)

대부재산 시설 개·보수 공사를 이 사건 상인회의 부담으로 준공하고 지하도상가의 점포 및 부수적 시설물을 유지·관리하여 쾌적한 지하도상가 환경 조성 및 상가 활성화를 도모하고자

한다.

제2조(대부기간)

총 대부기간은 10년간이며(2010. 2. 25.부터 2020. 2. 24.까지) 매 1년마다 갱신계약을 체결한다. 단, 대부기간 개시일로부터 1년 이내에 공사를 착공하여야 하며, 공사기간(12개월 이내)은 대부기간에서 제외한다.

제5조(사용허가 재산의 보존 및 연고권 배제)

이 사건 상인회는 선량한 관리자의 주의로써 대부재산의 보존책임과 사용 또는 수익의 목적에 필요한 부담을 진다. 이 사건 상인회는 전항의 부담비용은 물론 민법 제203조 또는 제626조의 규정에 의한 비용상환청구 등 일체의 청구를 하지 못하며 관리운영권 이외의 권리주장을 하지 못한다.

제10조(재산의 반환)

대부기간이 만료되거나 계약이 해지된 경우에는 이 사건 상인회는 피고 서울시설공단이 지정하는 기한 내에 대부재산을 원상으로 회복하여 피고 서울시설공단의 소속직원의 입회하에 반환하여야 한다. 다만 대부목적의 성질상 대부재산의 원상회복이 불필요한 경우와 사전에 피고 서울시설공단이 원상변경을 승인한 경우에는 그러하지 아니한다.

라. 이 사건 상인회는 2010. 4. 9. 피고 서울시설공단에 “이 사건 대부계약의 대부기간 개시일로부터 12개월 이내에 개·보수 공사를 착공하고, 준공 후 시설물 목록과 함께 서울특별시에 무상으로 인계”한다는 내용을 포함한 이행각서를 작성하여 주었다.

마. 원고(변경 전 상호: 주식회사 D)는 2011. 2. 10. 피고 서울시설공단 및 이 사건 상인회와 합의하여 이 사건 상가에 관한 이 사건 협약 및 이 사건 대부계약에서 정한 이 사건 상인회의 지위를 승계하였다.

바. 원고와 피고 서울시설공단은 이 사건 대부계약의 기간을 2020. 2. 25.부터 2023. 11. 13.까지로 변경하였다.

사. 원고는 2011. 5. 25.부터 2012. 6. 24.까지 원고의 비용으로 이 사건 상가의 개·보수 공사를 마친 뒤, 2017. 7.경 피고 서울특별시에 위 개·보수 공사의 결과물인 별지2 기재 시설물을 무상으로

인계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소의 적법 여부

가. 피고 서울특별시의 본안전 항변의 요지¹⁾ 원고가 구하는 확인의 대상은 장래의 법률관계로서 즉시확정의 필요성이 인정되지 않고, 원고 주장의 현존하는 법적 불안을 해소하는 가장 유효적절한 수단이라고 할 수 없으므로, 이 사건 소는 확인의 이익이 없다.

나. 관련 법리

확인소는 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고, 확인판결을 받는 것이 그 분쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효·적절한 수단일 때에 허용되고(대법원 2002. 6. 28. 선고 2001다25078 판결 등 참조), 이행을 청구하는 소를 제기할 수 있는데도 불구하고 확인소를 제기하는 것은 분쟁의 종국적인 해결 방법이 아니어서 확인의 이익이 없다(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 참조).

다. 판단

앞서 인정한 사실을 위 법리에 비추어 살피건대, 원고가 주장하는 부속물매수청구권은 이 사건 대부계약의 종료 시에 비로소 발생하는 권리이고, 원고는 이 사건 대부계약 종료시점에 피고들 중 어느 하나를 상대로 부속물매수청구권 행사에 따른 대금 지급을 구하는 이행의 소를 제기할 수 있으므로, 위 계약 종료시점 이전에 부속물의 매수를 청구할 권리가 있다는 내용의 확인을 구하는 것은 장래의 권리 또는 법률관계에 관한 확인을 구하는 것일 뿐만 아니라, 원고가 피고들을 상대로 미리 청구할 필요가 있는 경우 장래 이행의 소를 제기함은 별론 피고들에 대하여 지금 장래 부속물매수청구권에 관한 확인판결을 받는다고 하여도 그것이 원고 주장의 현존하는 법적 불안을 해소하는 가장 유효적절한 수단이라고 할 수 없으므로, 그 확인의 이익을 인정하기 어렵다. 피고 서울특별시의 본안전 항변은 이유 있고, 원고의 피고들에 대한 소는 그 확인의 이익이 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 소는 부적법하므로 이를 모두 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이석재, 판사 이유섭, 판사 홍 인

별지1

대부계약

- 계약 체결일: 2010. 2. 25.
- 계약 당사자: 원고와 피고 서울시설공단
- 재산의 표시: 서울특별시 B 지하도상가
 - 소재지: 서울 서초구 E
(서울 서초구 F 및 G 도로 지하)
 - 사업면적: 31,280㎡ (공부상 점포수 260개)
- 대부기간: 2010. 2. 25.부터 2023. 11. 13.까지 10년
(변경 전: 2010. 2. 25.부터 2021. 3. 26.까지)
- 대부료: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 제3항에 의함.

별지2

구 분	시 설 물
기계/ 소방	- 펌프류 71대 (냉온수 순환펌프 18, 배수펌프 53) - 공조기 11대 (51000CMM:2, 45000CMM:7, 22500CMM:2) - 냉온수기 6대 (300USRT, 320USRT, 340USRT 각 2대) - 냉각탑 6대 (423USRT, 451USRT, 480USRT 각 2대) - 원코일유니트 682대 (천정캐세트형) - 패키지 에어컨 8대 - 환류 72대 (기계실 급, 배기 제외) - 공기청정기 82대 (천정매립형) - 냉각수 여과살균 장치 6대 - 펌창기수분리기 3대 - 냄새제거기 2대 - 저수조 설비 2개소 - 감시/제어 중계기 206대 - 방음방진장치 설비 1식 - 소화펌프 5대 - 소화장비/옥내·옥외소화배관/소화가스배관 관련 설비 1식, R형수신반 3대 - 그래픽 디스플레이 시스템 1식 - 무선통신보조설비 1식 - 자동제어 설비 1식 - 동파방지열선 설비 1식 - 가스누설경보 설비 1식
전기/ 통신/ 소방	- 수변전설비 1식 - 전력간선 설비 1식 (Cable 0.6/1kV TFR CV-1C, 단위세대 분전반 등) - 가스누설경보 설비 1식 (변환기류, DDC반, 중앙감시반) - 조명제어설비 1식 - 동력설비 1식

	- 발전기 2대 (500KW, 800KW) - 전등설비 1식 (LED전등, 바리솔 LED 간접등, Excel Line "DM"등) - TV공청설비, FM/TDMB 중계설비 각 1식 - 전파방송설비, TRS설비 각 1식 - CCTV설비 1식 - USN형 화재예방시스템설비 1식 - 인터폰 및 비상벨설비 1식 - 자탐설비 1식 / 유도등 설비 1식 (바닥유도등, 휴대용비상조명등) - 승강기 2대, 에스컬레이터 18대, 장애인리프트 1대
건축	- 출입구 캐노피 9개소 - 정화조 4개소 - 그리스트랩 1개 (매립형:1, 싱크트랩:26) - 집수정 12개소 - 제연커튼 62개 - 스크린방화셔터 31개, 셔터 790개 - 강화유리 방풍문 25개소 (출입구 허터 포함) - 방화문 24 - 방향유도사인 43개소, 상가간판 650개소, 기타사인 50개소 - 외부 달대사인 19개소 - 광장 휴게공간 시설 1식 (광장-1, 2, 3) - 키오스크 9대, 모니터 38대
화장실	- 소변기 11대 (센서형) - 대변기 38개, 장애인 양변기 6개 - 세면대 20개 (세면볼 18개, 일체형 2개) - 비상벨 6개 - 페이퍼타올 10개 - 손건조기 8개 - 기저귀 교환대 2개 - 소변기 안전바 2개소, 장애인용 대변기 부속 4개소 - 소제싱크 4개

기타 공사	- 실내공기질측정기 설비 - 가스경보 설비 - 전등 및 자동제어 설비 - 근적외선 히터 설비 - 차음판 설비 (RPP) - 다운라이트 전등 설비 등
추가 공사	- 천정 유도배수 설비 - 발전기 연도 설비 - 방송장비 및 스피커 설비 - 지하창고 칸막이 설비 - 키오스크 설비 - 펌프 설비 - 세이프도어 설비 - 쓰레기 처리장 덕트 설비 - 석(石)조경 설비 - LED 설비 - 분수광장, 휴게광장 등 조경 설비 - 집수정 설비 - 출구 점자타일 및 석재 설비 - 집수정 설비 - 상,하수도 설비 등

1) 확인의 소에서 확인의 이익의 유무는 직권조사사항이고(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 등 참조), 이 사건에서 확인의 이익은 원고의 주위적, 예비적 피고에 대한 소에 공통되는 부분이므로, 원고의 피고 서울시설공단에 대한 소의 적법성에 관하여는 직권으로 판단한다.