

대전지방법원 2018. 1. 31 선고 2015가합101119(본소), 2015가합102716(반소) 판결
[부속물매수청구 등 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고)백제금산인삼협동조합

피고(반소원고)금산군

변론 종결 2018. 1. 17.

판결 선고 2018. 1. 31.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 유익비상환청구 부분을 각하한다.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

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

1,706,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 최종 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 1. 원고는 피고에게 별지 목록 기재 건물을 명도하라. 2. 원고는 피고에게 130,121,600원 및

2016. 5. 1.부터 별지 목록 기재 건물 명도시까지 매월 4,772,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고(금산인삼협동조합은 2013. 11. 1. 백제인삼협동조합과 합병하여 원고가 되었다. 이하 합병전후를 가리지 않고 모두 '원고'라 한다.)는 2009. 2. 9. 피고와 충남 금산군 금산읍 신대리 678번지 외 5필지 및 그 지상건물인 국제인삼종합유통센터(이하 '이 사건 건물'이라 한다.)에 관하여 위·수탁 기간을 2009. 1. 1.부터 5년간으로 정하여 위·수탁관리운영 협약(이하 '이 사건 협약'이라 한다.)을 체결하였다. 그중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

피고는 금산국제인삼종합유통센터 시설물 등에 대한 법률상 소유권을 보유하고 있는 기초지방자치단체이고, 원고는 인삼 생산·구매·제조·판매 및 유통업을 영위하는 생산자 단체로 유통센터를 운영함에 있어 인삼산업발전의 세계화, 국제화, 지방화를 도모하기 위해 피고가 원고에게 유통센터시설물 등에 대하여 관리 및 운영업무를 위·수탁함에 있어 본 협약서에 명시된 조건에 따라 다음과 같이 합의하여 협약을 체결한다.

제5조(수탁자의 의무)

3. 원고는 원고 소유의 자산을 제외하고 유통센터 시설, 장비의 처분 등에 대해서 피고에게 사전승인을 받아야 하며, 피고 소유의 건물 또는 건축물의 변경 시에는 피고에게 사전 서면승인 후 진행하기로 한다.

제15조(협약해지 및 종료)

① 제13조에 준하는 중대한 사유발생으로 본 협약을 계속 유지하기가 불가능한 경우이거나 본 협약에 따른 위탁기간이 만료되었을 경우 피고 또는 원고는 상대방에 대한 서면통보로 본 협약을 종료할 수 있다.

제16조(사후처리)

① 제15조에 따라 본 협약이 중도해지 또는 종료될 경우 동 사유 발생 후 1개월 이내에 피고 소유 자산에 대하여 원고는 제1조 제3호에 따른 목록표에 의거 시설물 등을 사용가능한 상태 그대로 피고에게 반환하여야 하며, 원고 소유 자산은 모두 자진철수 하여야 하고, 위탁기간동안 발생한 제반 운영사업을 서류에 의거 피고에게 인계하여야 한다.

나. 피고가 2013. 11.경 원고에게 기간 만료를 이유로 협약해지를 통보함에 따라 이 사건 협약은 2013. 12. 31. 종료되었다.

다. 원고는 2014. 2. 1.경 이 사건 건물을 피고에게 인도하였고, 다만, 부속물이라고 주장하는 기계설비 등을 별지 목록 기재 건물 부분에 그대로 두었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가치번호 있는 것은 가치번호 포함, 이하 같다.)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장(본소청구)

원고는 이 사건 건물에 ① 기계장치 등 홍삼제조가공시설, ② 품질을 향상시키기 위한 GMP시설을 각 설치하였고, 기존에 시설된 ③ 저온저장고와 ④ 폐수처리시설 등을 각 보완하였는바, ①, ② 시설에 대하여는 부속물매수청구권을 행사하고, ③, ④ 시설에 대하여는 유익비상환청구권을 행사한다. 따라서 피고는 원고에게 부속물매수대금과 유익비상환대금으로 1,706,200,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장(반소청구)

이 사건 협약이 2013. 12. 31. 기간만료로 종료되었음에도 원고는 별지 목록 기재 건물 부분에 시설물을 방치하고 있는바, 원고는 피고에게 위 건물 부분을 인도하여야 하고, 인도를 위한 유예기간인 1개월이 경과하는 2014. 2. 1.부터 인도완료일까지의 사용·수익에 따른 부당이득을 반환하여야 한다.

3. 원고의 본소청구 중 유익비상환청구 부분에 대한 적법 여부에 대한 판단

살피건대, 민법 제654조, 제617조에 의하면 임차인의 유익비상환청구는 임대인이 임대목적물을

반환받은 날로부터 6개월 이내에 하여야 하는데, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 반환한 2014. 2.

1.경으로부터 6개월이 지난 2015. 2. 9.에 이르러서야 피고를 상대로 이 사건 유익비상환을 청구하였는바, 원고의 본소청구 중 유익비상환청구 부분은 제척기간을 초과하여 부적법하다.

4. 원고의 나머지 본소청구(부속물매수청구) 부분에 대한 판단

가. 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 '부속물'이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성 부분으로는 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 사용 목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용 목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여진다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결). 원고가 주장하는 시설이 부속물이라 하더라도, 임차인의 부속물 매수청구권 포기약정이 임차인에게 일방적으로 불리한 것이 아니라면 그 포기약정의 효력이 있다(대법원 1992. 9. 8. 선고 92다24998, 92다25007 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정 사실과 갑 제2, 5, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 협약 제16조에 따라 원고가 부속물매수청구권을 포기하였고, 그 포기약정이 원고에게 일방적으로 불리하다고 볼 수 없으며, 또한 원고가 부속물이라고 주장하는 시설물은 이 사건 건물 자체의 객관적인 편익을 위한 물건이라 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

① 이 사건 협약 제16조에 따르면, 이 사건 협약 종료 시 원고에게 원상회복의무가 있음을 규정하고 있는바, 이는 부속물매수청구권의 포기조항으로 보인다.

② 피고는 원고가 보조금을 교부받아 부속물이라고 주장하는 시설물을 설치하기 전인 2010. 11.경 '이 사건 협약의 기간 종료 후 원고가 사업을 영위할 수 없을 경우 인삼 생산·유통시설 현대화사업을 위한 기계·장비·제반 시설물(구축물) 등을 원상복구 하여야 한다.'는 보조금 교부 결정 조건을 안내하였고, 원고는 이와 같이 보조금 교부가 원상회복을 조건으로 한다는 사실을 잘 알면서도 아무런 이의 없이 보조금을 교부받아 시설물을 설치하였다.

③ 이 사건 협약은 통상의 임대차계약에 비하여 비교적 장기간인 5년을 위·수탁 기간으로 정하였는데, 이는 원고가 시설투자비를 회수하고 적정한 이익을 취할 수 있도록 하기 위한 것으로 보인다.

④ 이 사건 건물 등기부등본에는 건물 내역에 관하여 판매 및 영업시설, 또는 제조업소로 되어 있어 그 용도가 인삼산업과 관련된 것으로 국한된다고 보기 어렵다. 나아가 원고가 부속물로 주장하는 홍삼제조가공시설은 인삼 등의 엑기스, 진액, 절편, 정과 등의 제조를 위한 시설로 보이는데, 용도가 제한되어 있지 아니한 이 사건 건물을 활용함에 있어 피고가 위 시설물을 부속물로 인수해야 한다면 이는 이 사건 건물의 유연한 활용에 장애가 될 것으로 보인다.

5. 피고의 반소 청구에 대한 판단

가. 건물인도청구에 대한 판단

살피건대, 원고가 2014. 2. 1. 이미 피고에게 이 사건 건물을 인도하였고, 다만 부속물이라고 주장하는 기계설비 등을 별지 목록 기재 건물 부분에 그대로 둔 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 원고에게 위 기계설비 등의 수거를 청구함은 별론으로 하고, 원고를 상대로 별지 목록 기재 건물 부분의 인도를 구할 수는 없다. 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 법률상 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차목적물을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고 주장에 따르면 원고는 이 사건 협약이 종료된 이후 영업을 하지 않고 있고, 다만 부속물이라고 주장하는 기계설비 등을 방치하고 있는 것에 불과하므로, 원고가 실질적인 이득을 얻었다고 볼 수 없다. 따라서 원고가 영업을 중단한 이후인 2014. 2. 1.부터 별지 목록 기재 건물 명도 완료시까지의 차임 상당 부당이득을 지급하여야 한다는

피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 본소 중 유익비상환청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사곽정한

판사김재학

판사윤성현

별지