

서울중앙지방법원 2019. 1. 17 선고 2017가합586319(본소), 2018가합510869(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) 서울교통공사
소송대리인 법무법인 로민
담당변호사 최유선

피고(반소원고) 주식회사 A
소송대리인 법무법인 와이비엘
담당변호사 윤치영, 한성희
변론 종결 2018. 12. 13.
판결 선고 2019. 1. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 사
부분 81.7㎡에 설치된 시설물을 철거하고,

나. 원고(반소피고)로부터 204,444,162원을 지급받음과 동시에 위 가.항 기재 가 부분을 인도하며,
다. 52,578,490원 및 이에 대한 2018. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을
지급하고,

라. 2017. 12. 12.부터 위 가.항 기재 가 부분 인도 완료일까지 월 8,161,380원의 비율로 계산한
돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분 중 30%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 부동산의
표시 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 81.7㎡에
설치된 시설물을 철거하고, 위 7 부분을 인도하며, 213,371,644원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분
송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고(소장 기재 청구취지의
'213,371,644원에 대하여'는 그 청구원인에 비추어 '213,371,644원 및 이에 대한'의 오기임이
명백하다), 2017. 12. 12.부터 위 7 부분의 인도 완료일까지 월 8,161,380원 및 일 816,138원의 각
비율로 계산한 돈을 지급하라.

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

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결 등

1) 원고의 전신인 서울메트로(2017. 5. 31. 서울특별시도시철도공사와 합병하여 원고가 되었다.

이하 구별 없이 '원고'라 한다)는 2012. 2.경 피고와 별지 부동산의 표시기재 부동산 중 상가번호 B에 해당하는 81.7㎡(별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 7 부분이다. 이하 '이 사건 제1 매장'이라 한다) 및 상가번호C에 해당하는 32㎡(이하 '이 사건 제2 매장'이라 하고, 이 사건 제1 매장과 함께 '이 사건 각 매장'이라 한다)에 관하여 계약기간 2012. 2. 20.부터 2017. 6.

14.까지, 임대료월 12,052,200원, 임대차보증금 216,939,600원, 계약금액 723,132,000원으로 정한 임대차계약을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

임대차계약 일반조건

제9조 (임대차보증금)

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 유희공간을 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 일억삼백일천구백일

십육원정(₩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

제8조 (준공검사 등에 따른 임대료 조정)

1 피고가 준공보고서(설계도서 일체)를 제출하면 원고는 현장실사 등을 거쳐 임대차목적물의 최종 준공면적을 확인하며, 계약면적과 준공면적이 상이한 경우 준공면적으로 임대료를 조정한다.

3 피고가 제출한 준공보고서(설계도서 일체)의 공사시 소요된 지장물 처리비용과 원가조사 용역보고서상 반영된 지장물 처리비용이 상이한 경우 원가조사용역기관 등 제3 전문기관에 의뢰하여 회보된 결과에 따라 임대료를 조정한다. (단서 생략)

2) 원고는 2012. 7. 30. 피고와 위 임대차계약의 임대료를 월 11,358,009원(= 이사건 제1 매장에 관한 임대료 월 8,161,384원 + 이 사건 제2 매장에 관한 임대료 월3,196,625원)으로, 임대차보증금을 204,444,162원으로, 계약금액을 681,480,516원으로 각 변경하였다(이하 변경된 최종 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 이 사건 시설물의 설치 등

1) 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 204,444,162원을 지급하고 원고로부터 이 사건 각 매장을 인도받아 원고의 동의를 얻어 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(이하통틀어 '이 사건 시설물'이라 한다)을 설치하였다.

2) 피고는 이 사건 시설물 설치를 완료한 무렵부터 이 사건 각 매장에서 영업을 시작하였다.

다. 이 사건 제소전화해의 성립

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 이 사건 제1 매장 81.70m²와 이 사건 제2 매장 32m²를 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. (단서 생략)
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 미납금등), 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. 원고에게 이 사건 제2 매장을 인도하였으나, 이 사건 제1 매장은 이 사건 변론종결일 현재까지 제3자에게 전대하는 등의 방법으로 사용·수익하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 3, 6호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 감정인 D의 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 시설물중 이 사건 제1 매장에 설치된 부분을 철거하고, 위 매장을 인도할 의무를 부담한다.

2) 항변 등에 관한 판단

가) 피고의 주장

(1) 피고는 원고가 이 사건 각 매장 부분을 상가로 개발할 계획에 맞추어 이 사건 시설물을 설치하였다. 이 사건 시설물은 지하철 역사 대합실의 편의시설로서 그사용편익을 위한 것이고, 독립하여 객관적인 가치를 가지고 있는바 부속물에 해당한다. 피고는 이 사건 제소전화해 제6조에 따라 원고에 대한 부속물매수청구권을 보유하는 바, 2018. 2. 19.자 준비서면의 송달로써 원고에게 부속물청구권을 행사하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 시설물에 관한 매매대금을 지급하면서 그 인도를 청구할 수 있을 뿐, 이 사건 시설물의 철거를 청구할 수 없다.

(2) 만일 이 사건 시설물이 독립성이 없어 부속물매수청구권의 대상인 부속물이 아니라면, 이 사건 시설물은 지하철 역사 내 천정, 벽체 등과 하나가 되어 지하철역사의 구성부분이 되었다고 봄이 상당하다. 이 사건 시설물을 분리하는 데 과다한 비용이 들 뿐만 아니라, 이를 분리하면 재사용이 불가능하여 경제적 가치가 심히 감소되는바, 이는 원고 소유인 지하철 역사 내 편의시설로 부합되었다고 할 것이다. 이 경우에는 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조 제2항에서 정하는 원상회복의무가 인정되지않아 원상복구와 관련된 일체의 비용상환청구권 포기 약정도 적용되지 않는다. 피고는 원고에게 이 사건 시설물에 관하여 민법 제261조에 따른 부당이득반환청구권이나 민법제626조에 따른 유익비상환청구권을 갖는다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건시설물에 관한 부당이득금이나 유익비를 지급하면서 그 인도를 청구할 수 있을 뿐, 이 사건 시설물의 철거를 청구할 수 없다.

(3) 피고의 이 사건 제1 매장 인도의무는 원고의 임대차보증금반환의무와 동시이행관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 이 사건제1 매장의 인도청구에 응할 수 없다.

나) 판단

(1) 부속물매수청구 주장에 관한 판단

(가) 살피건대, 갑 제2호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 또는 영상 및 감정인 D의 감정촉탁 결과에 의하면 피고가 원고의 동의에 따라 이 사건 각 매장을 상가 로 활용할 목적으로 자신의 비용으로 그곳에 이 사건 시설물을 설치한 사실, 이 사건 각 매장에 설치된 이 사건 시설물의 2018. 9. 13. 당시 잔존가치는 118,133,782원에 이르는 사실이 인정되기는 한다.

그러나 한편, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 피고가 설치한 이 사건 시설물이 지하철 역사 자체의 객관적인 편익을 위한 물건으로서 민법 제646조에서 말하는 부속물에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 각 매장 부분은 원래 지하철 4호선 E역 역사 내 유희공간으로서 이 사건 임대차계약 체결 당시 이미 기본적인 전기, 수도, 소방 등의 시설이 설치되어 있었다. 피고가 설치한 이 사건 시설물은 피고가 운영하는 영업장의 편익을 위하여 위와 같이 이미 기본적으로 설치된 시설을 철거·이설하거나 재설치한 것이다.

② 지하철 역사는 지하철 이용 승객과 시민 일반이 쉽게 접근·이용할 수 있는 특수한 공간으로서 공기업인 원고가 지하철 역사 내 공간을 이 사건과 같이 상가 용도로 활용할 수도 있지만, 추후 상황에 따라서는 지하철 이용 승객을 위한 대기공간이나 시민 일반을 위한 문화예술공간 등 공익적인 목적으로도 탄력적으로 활용할 여지가 있다. 따라서 비록 원고와 피고가 이 사건 각 매장 부분을 상가로 개발할 목적하에 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 하더라도, 이 사건 각 매장 부분의 객관적인 목적이 상가로 전환되어 고정된다고 볼 수는 없다.

③ 이 사건 시설물이 118,133,782원 상당의 가치를 가진다는 사실만으로 (반)영구적·고정적인 시설에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라 상가의 운영에 필수적인 전기·통신시설, 기계시설, 소방시설 등이 포함되어 있다는 사실만으로 그 전체가 지하철역의 대합실 부분의 객관적 편익을 증가시키는 부속물이라고 단정하기도 어렵다. 게다가 이 사건 시설물 중에는 등기구, 바닥 및 벽의 미장과 타일 등도 포함되어 있는데, 이는 인테리어 관련 시설물일 가능성이 높다.

(나) 설령 이와 달리 보더라도, 앞서 인정한 사실, 갑 제2, 6호증, 을 제2,3호증의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 의하면, 원고와 피고는

이 사건 시설물의 설치 비용을 이 사건임대차계약의 차임 등에 반영하여 저렴하게 약정하는 대신 향후 피고가 원고에게 이 사건 시설물의 설치비 등을 청구하지 않기로 합의하였다고 봄이 상당하다. 피고의 이부분 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조는 '임대차목적물의 설치 공사·운영에 필요한 제반비용은 피고가 부담하여야 하며, 설치공사에 따른 기존 지하철내 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 103,001,916원이 상이한 경우 임대차계약 특수조건 제8조에 따라 정산한다'(제1항)고 정하는 한편, '이 사건 임대차계약이 종료 또는 해지되는 경우 피고가 본 사업의 운영과 관련된 임대차목적물을 원상복구하여야 한다'(제2항)고 정함과 동시에, '피고는 임대차목적물 설치 및 사업의 운영 등을 위하여 부담한 제반비용을 원고에게 상환 청구할 수 없다'(제3항)고 정하고 있다.

② 원고와 피고는 변경되기 전 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 피고가 이 사건 각 매장의 각종 시설의 철거·이설·재설치 등을 위하여 지출한 비용을 103,001,920원으로 보아 이를 감안하여 월 임대료를 12,052,200원으로 정하였다. 이후원고와 피고는 2012. 7. 30. 이 사건 임대차계약을 변경하면서 이 사건 임대차계약 특수조건 제8조에 따라 피고가 지출한 이 사건 각 매장의 시설물 관련 비용을 144,653,404원으로 재산정하면서 이를 다시 임대료에 반영하여 월 임대료를 11,358,009원으로 낮추었다. 이에 비추어 보면 피고가 2012. 3. 29. 주식회사 F과 체결한 인테리어 계약에 따라 설치된 이 사건 시설물의 가액 상당액은 원고와 피고 사이에 이미 정산이 완료된 것으로 보인다.

③ 이 사건 제소전화해에서 '임대차의 종료시 피고는 원고의 동의를 얻어 설치한 부속물 또는 원고로부터 매수한 부속물에 대하여는 민법 제646조의 부속물매수청구권을 포기하지 않기로 한다'(제6조)고 정하기는 하였다. 그러나 피고가 이 사건 제소전화해가 이루어진 2013. 1. 14. 이후 이 사건 각 매장에 관하여 추가적으로 설치한 시설물에 관한 부속매수청구권을 행사하는 것은 별론으로 하고, 그와 같은 사실만으로 피고가 원고에게 앞서 본 바와 같이 원·피고 사이에 이미

정산이 완료된 이사건 시설물에 관한 매수청구를 다시 할 수 있다고 볼 수는 없다.

(2) 부당이득반환청구 또는 유익비상환청구 주장에 관한 판단

살피건대, 설령 이 사건 시설물 중 일부가 이 사건 각 매장에 부합되었다고 하더라도, 앞서 본 바와 같은 이 사건 임대차계약 일반조건 제11조 제2, 3항, 제25조 제2항 제2, 3호 및 특히 '이 사건 부동산에 대한 시설물, 권리금, 유익비는 인정하지 않는다'고 정한 이 사건 제소전화해 제6조 등 각 규정 내용에 비추어 보면, 피고는 원고에 대해 이 사건 시설물에 관한 민법 제261조에 따른 보상청구권(그 실질은 부당이득반환청구권이다)이나 민법 제626조에 따른 비용상환청구권 등 일체의 권리를 포기하였다고 봄이 상당하다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 동시이행항변에 관한 판단

살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금으로 204,444,162원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 사실, 이 사건 임대차계약 일반조건 제9조 제2항은 '임대차보증금 반환 사유 발생시 원고는 임대차목적물의 명도가 완료된 후 피고의 청구에 의하여 임대차보증금을 반환한다'고 정하고 있으나, 한편 이 사건 임대차계약 체결 이후에 성립된 이 사건 제소전화해는 '피고는 이 사건 각 매장을 임대차 계약기간 만료 후 2017. 6. 15.까지 피고의 비용으로 원상으로 복구한 후 원고로부터 임대차보증금에서 연체차임, 각종 공과금, 손해배상의 금액을 공제한 금원을 지급받음과 동시에 명도하여야 한다'(제1조), '임대차계약 종료시 원고는 연체차임, 미수금(관리비, 전기료, 수도요금, 기타 미납금등), 손해배상의 금액이 있을 때에는 보증금에서 이를 공제하고 나머지 잔액을 피고로부터 임대차목적물을 반환받음과 동시에 지급한다'(제7조)고 정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 204,444,162원을 지급할 의무가 있고, 원고와 피고 사이에 성립된 이 사건 제소전화해로 피고의 이 사건 제1 매장의 인도 의무는 원고의 위 임대차보증금반환의무와 동시이행관계에 있다고 할 것이다. 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

3) 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 시설물 중 이 사건 제1 매장에 설치된 부분을 철거하고, 원고로부터 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 204,444,162원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1 매장을

인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 위 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약이 2017. 6. 14. 기간 만료로 종료된 이후 이 사건 각 매장을 사용·수익함으로써 원고가 입은 손해액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2017. 6. 15.부터 이 사건 각 매장의 인도 완료일까지의 임대료는 이 사건 제1 매장의 경우 월 8,161,384원, 이 사건제2 매장의 경우 월 3,196,625원으로 추인되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고가 구하는 바와 같은 이 사건 제1 매장에 관한 위 2017. 6. 15.부터 이 사건소제기 전날인 2017. 12. 11.까지의 사용이익 상당의 부당이득금 47,783,560원, 1) 이 사건 제2 매장에 관한 위 2017. 6. 15.부터 피고가 그 인도를 마친 2017. 7. 31.까지의사용이익 상당의 부당이득금 4,794,930원2) 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 이 사건 제1 매장의 인도 완료일까지 부당이득금으로 이 사건 제1 매장의 차임 상당액인 월 8,161,380원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상청구에 관한 판단

살피건대, 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 각 매장을 인도한 사실, 이 사건 임대차계약이 2017. 6. 14. 기간 만료로 종료된 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 각 매장을 2017. 6. 15.까지 인도하여야 한다고 할 것이나, 피고의 원고에 대한 위와 같은 인도의무가 원고의 피고에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있는 점은 앞서 본 바와 같은데, 원고가 위와 같은

임대차보증금반환의무를 이행하였다거나 그 이행제공을 하였다는 사실에 관한 주장·증명이 없는 이상, 이 사건 임대차계약 일반조건 제24조 제4항의 효력 여부와 관계 없이, 원고는 피고에게 이 사건 각매장의 인도가 지연되었음을 이유로 손해배상을 구할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

- 1) 이 사건 각 매장에 설치한 이 사건 시설물은 부속물에 해당하는바, 피고는 2018. 2. 19.자 준비서면의 송달로써 원고에게 부속물청구권을 행사하였다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 시설물의 잔존가치 상당액인 118,133,782원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
- 2) 만일 이 사건 시설물이 독립성이 없어 부속물매수청구권의 대상인 부속물이 아니라면, 이 사건 시설물은 원고의 소유인 지하철 역사 내 편의시설로 부합되었다고 할 것이다. 따라서 원고는 피고에게 민법 제261조나 민법 제626조에 따라 이 사건 시설물에 관한 부당이득금이나 유익비로 위 118,133,782원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 주위적 주장에 관한 판단

위 2. 가. 2) 나) (1)항에서 살펴본 바와 같이 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 시설물이 이 사건 각 매장에 관한 부속물에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 설령 이와 달리 보더라도, 원고와 피고는 이 사건 시설물의 설치 비용을 이 사건 임대차계약의 차임 등에 반영하여 저렴하게 약정하는 대신 향후 피고가 이 사건 시설물의 설치비 등을 청구하지 않기로 합의하였다고 봄이 상당하다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 예비적 주장에 관한 판단

위 2. 가. 2) 나) (2)항에서 살펴본 바와 같이 설령 이 사건 시설물 중 일부가 이 사건 각 매장에 부합되었다고 하더라도, 피고는 원고에 대하여 이 사건 시설물에 관한 민법 제261조에 따른 보상청구권이나 민법 제626조에 따른 비용상환청구권 등 일체의 권리를 포기하였다고 봄이

상당하다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

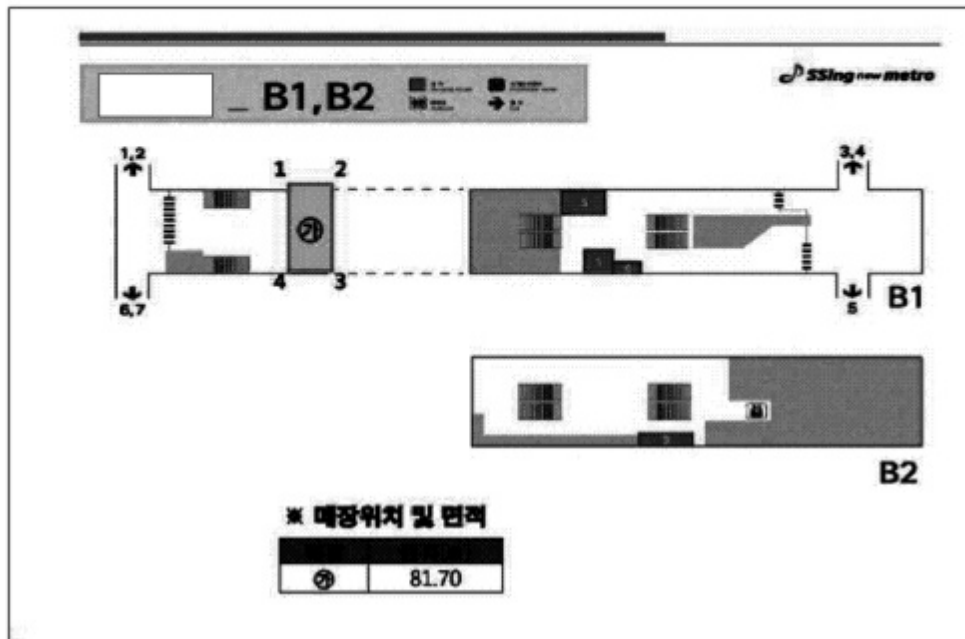
그렇다면, 원고의 피고에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 원고에 대한 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김동진, 판사 민경현, 판사 윤정운

부동산의 표시

서울 중구 G(H) 소재 지하철 4호선 E역 지하 1층. 끝.

도면



끝.

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

2) = 2017. 6. 15.부터 2017. 6. 30.까지의 이득액 1,598,310원 + 7월 이득액 3,196,620원