

의정부지방법원 2020. 11. 3 선고 2019나218548(본소), 2019나218555(반소) 판결 [계약금 반환 청구의 소 · 손해배상(기)]

재판경과

의정부지방법원 2020. 11. 3 선고 2019나218548(본소), 2019나218555(반소) 판결

의정부지방법원 고양지원 2019. 11. 29 선고 2018가단88308 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 신율

담당변호사 송평수, 권동조

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인합자회사 농업회사법인 B

소송대리인 변호사 정영관

소송복대리인 변호사 김호정

변론 종결2020. 9. 15.

판결 선고2020. 11. 3.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2019. 11. 29. 선고 2018가단88308 판결

주 문

1. 제1심 판결의 반소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소한다.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 17,420,092원 및 이에 대하여 2019. 10. 11.부터 2020. 11. 3.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 반소에 관한 항소 및 피고(반소원고)의 본소에 관한 항소와 반소에 관한 나머지 항소를 모두 기각한다.
4. 반소에 대한 소송 총비용 중 25%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 부담하고, 본소에 대한 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 72,916,600원 및 이에 대하여 2018. 7. 12.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 194,900,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

원고 : 제1심 판결의 반소에 대한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 청구를 기각한다.

피고 : 제1심 판결의 본소에 대한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 제1심 판결의 반소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 162,193,608원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 인정사실

제1심 판결의 이유 기재와 같다(민사소송법 제420조 본문).

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고는, 이 사건 각 토지의 배수불량으로 잔디 생산이 불가능하여 부득이 이 사건 임대차계약을 해지하였다고 주장한다. 그러나 원고는 전문적으로 잔디를 생산하여 골프장에 납품하는 회사로서, 원고가 생산하려는 뉴조시아 품종인 스텔라 잔디의 생육에 적합한 재배지를 스스로 물색하던 중 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하게 된 것인 점, 원고는 위 해지통지 전까지는 공식적으로 위 배수불량 문제를 제기한 적이 없었고, 원고가 주장하는 위 배수불량이 이 사건 각 토지의 전 필지에서 나타나는 문제인지 아니면 그 중 일부 필지의 문제인지, 또 그 개선이 가능한지 아니면 불가능한지 여부도 불분명한 점 등의 사정들을 종합해 보면, 갑 제4, 12, 14, 15호증을 비롯하여 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 토지가 이 사건 임대차계약 당시 당사자들이 약정한 상태에 이르지 못하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 귀책사유로 임대차계약이 해지에 이르렀다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

나. 피고는, 원고의 일방적인 해지를 이유로 이행이익 상당의 손해배상을 구하면서도, 다른 한편으로 원고의 2018. 7. 11.자 해지통지의 성격이 해약금에 의한 해제라고도 주장하나, 이 사건 임대차계약 당시 2018. 4. 16.까지 지급하기로 약정하였던 87,500,00원은 이 사건 임대차계약의 계약금이 아닌 전체 차임의 50%를 선 지급한 것에 불과하므로(임대차계약 당시 1년에 평당 2,500원을 기준으로 3년간의 전체 차임을 계산한 다음 그 50%를 본격적인 경작을 시작하기에 앞서 먼저 지급하기로 한 것으로서, 위 산정·지급의 경위와 전체 금액에서 차지하는 비중 등을 볼 때 계약서의 형식적 기재에도 불구하고 그 실질적 성격을 계약금으로 보기는 어렵다), 위 금원이 계약금으로서 해약금의 성질을

가짐을 전제로 하는 위 주장은 이유 없다.

다. 결국, 이 사건 임대차계약은 원고가 정당한 사유 없이 이 사건 각 토지를 사용하지 않겠다며 일방적으로 이행거절의 의사를 명시하고 그에 따라 피고가 그 무렵 이 사건 각 토지를 다시 넘겨받음에 따라 계약관계가 종료하였다고 봄이 상당하다(2018. 7. 11.경 임대차계약이 종료되었다는 점에 대해서는 피고도 다투지 않는다).

라. 원고의 귀책사유로 이 사건 임대차계약이 해지되었다 하더라도, 피고가 원고에게 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있음은 별론으로 하고, 피고는 이 사건 임대차계약이 장래에 대하여 효력을 상실함에 따라(민법 제550조) 선 지급받은 차임 중 위 해지 이후 기간에 해당하는 금원을 원고에게 반환할 의무가 있다.

피고가 반환할 금원은 선 지급 차임 중 2018. 4. 11.부터 2018. 7. 11.까지 92일의 차임 14,703,196원[= 92일×175,000,000원/(365일×3년), 원 미만 버림(이하 같다)]을 공제한 나머지 72,796,804원(= 87,500,000원-14,703,196원) 및 이에 대하여 2018. 7. 12.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심 판결 선고일인 2019. 11. 29.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금이므로, 제1심이 인용한 금액과 같다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 등

이 사건 임대차계약이 원고의 귀책사유로 인하여 해지된 이상 원고는 이로 인하여 피고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다. 피고는 이 사건 임대차계약의 차임 총액 175,000,000원 중 선 지급 받은 87,500,000원을 제외한 나머지 87,500,000원과 이 사건 각 토지의 원상복구비용 3,300,000원, 피고가 벼 이외의 대체작물을 재배할 경우에 지급받는 3년간의 '타작물 국가지원금 및 고정직불금'(이하 '대체작물 지원금'이라 한다) 104,100,000원의 지급을 구한다. 이하 차례대로 살펴본다.

나. 재 임대하기까지의 차임 상당액

이 사건 임대차계약이 해지됨으로써 피고는 계약의 구속력에서 해방되기 때문에 통상 다른

임차인에게 이 사건 각 토지를 임대하여 줌으로써 동일한 정도의 수입을 얻어 손해의 발생을 방지할 수 있는 것이고, 또한 다른 임차인에게 이 사건 각 토지를 임대함에 있어서 합리적인 노력을 기울여 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 발생하는 손해를 최소화해야 할 일종의 신의칙상 의무가 피고에게 있다 할 것인바, 원고가 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 배상하여야 할 손해의 범위는 이 사건 임대차계약 기간 전부에 대한 것이 아니라 이 사건 임대차계약이 해지된 때로부터 피고가 이 사건 각 토지를 다른 곳에 정상적으로 임대할 수 있는 시점까지의 합리적인 기간 동안의 손해로 한정함이 상당하다(대법원 2005. 7. 28. 선고 2003다12083 판결 등 참조).

제출된 증거들 및 기록에 의하여 인정되는 이 사건 각 토지의 면적, 현황 및 용도 등 제반 사정을 종합해 보면, 피고가 지목이 답인 이 사건 각 토지를 정상적으로 다른 임차인에게 임대할 수 있기까지 필요한 합리적인 기간은 그 다음해의 경작을 시작하는 개략적인 시점인 2019. 4. 30.경까지라고 봄이 상당하다. 따라서 원고는 피고에게 2018. 7. 12.부터 2019. 4. 30.까지 293일간의 차임 상당액인 46,826,484원 = $[293\text{일} \times 175,000,000\text{원} / (365\text{일} \times 3\text{년})]$ 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 원상복구비용

원고가 일부 공사한 부분을 복구하는 비용 등을 포함하여 이 사건 각 토지의 원상복구비용이 3,300,000원임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 원고는 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 대체작물 지원금 관련 손해 부분

원고가 이 사건 임대차계약 당시 피고의 대체작물 지원금 청구 및 수급에 관하여 어떠한 약정을 하였다고 인정할만한 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, '잔디 생산 계약'이라는 제목의 이 사건 임대차의 계약서는 피고의 요청에 따라 형식적으로 작성된 것에 불과하고, 그 임대차계약의 실질이 농지 임대차임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 본래부터 벼 이외의 대체작물을 직접 재배하는 농업인에게 지급되는 대체작물 지원금의 수급요건을 갖추지 못하는 것으로 볼 수 있다.

그렇다면, 원고의 해지로 인해 피고에게 위 지원금 상당의 손해가 발생했다고 볼 수 없고, 이를 원고에게 배상케 할 다른 합리적인 근거도 없으므로, 이 부분 청구는 이유 없다.

마. 소결

원고는 피고에게 합계 50,126,484원(= 46,826,484원 + 3,300,000원)을 지급할 의무가 있으므로, 제1심에서 인용한 32,706,392원에 더하여 추가로 17,420,092원 및 이에 대하여 피고가 구하는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 10. 11.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 3. 까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

피고의 반소에 관한 항소는 위 추가로 지급을 명하는 금원에 한하여 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 반소에 관한 항소 및 피고의 본소에 관한 항소와 반소에 관한 나머지 항소는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이흥권

판사이효두

판사박이규