

대구지방법원 경주지원 2020. 11. 27 선고 2019가합2025(본소), 2019가합2032(반소) 판결
[건물명도(인도) · 계약금 반환 등 청구의 반소]

재판경과

대구고등법원 2022. 1. 26 선고 2020나27052, 2020나27069 판결

대구지방법원 경주지원 2020. 11. 27 선고 2019가합2025, 2019가합2032 판결

전 문

원고(반소피고) 학교법인 A

소송대리인 변호사 김상목

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 변호사 황우하

변론 종결 2020. 10. 30.

판결 선고 2020. 11. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 건물 표시 제1항 기재 건물 중 별지 C건물 1층 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을
순차로 연결한 선내 부분 C건물 휴게실 171.5m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월
1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 별지 건물 표시 제2항 기재 건물 중,

- 1) 별지 학생회관 1층 도면 표시 1, 2, 3, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 서점 108.9m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 2,684,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 2) 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 카페 261m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 4,400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 3) 같은 도면 표시 8, 9, 10, 11, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 마트 44.7m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 605,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 다. 별지 건물 표시 제3항 기재 건물 중 별지 학생회관 2층 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 식당 835.5m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 1,188,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 경주시 D 학교용지 480,614m² 중 별지 참고도 표시 확대도 1의 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 지상의 목재외벽 컨테이너박스구조 E 야외카페 건물 22m² 및 같은 참고도 표시 확대도 2의 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 지상의 판넬외벽 컨테이너박스구조 도서관 야외카페 건물 21m²를 각 철거하고, 위 각 토지를 인도하라.
3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 314,326,354원과 위 돈 중 163,804,589원에 대하여는 2017. 12. 20.부터, 139,568,078원에 대하여는 2019. 1. 1.부터 각 2020. 11. 27.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
6. 제1 내지 3항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항 및 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 400,611,478원과 위 돈 중 303,372,667원에 대하여 2020. 10. 31.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 405,000,000원과 이에 대하여 2016. 9. 7.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 2015. 12. 28. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)와 사이에 F건물 위탁운영계약(이하 '이 사건 위탁운영계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고로부터 계약금 200,000,000원을 지급받았는데, 이 사건 위탁운영계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(사업 개요 및 계약 목적)

① (가칭)F건물 위탁운영 사업은 G대학교 경주캠퍼스(이하 '위탁자'라 한다)가 F건물을 신축하고, 신축된 F건물의 위탁운영을 통해 학생 편의시설의 서비스 질 제고, 대학의 지속가능 발전 및 생존기반 마련을 위한 공간 확충, 민간투자 사업개발을 통한 기대수익 창출 등을 목적으로 한다.

② 본 계약은 G대학교 경주캠퍼스(이하 '위탁자'라 한다)와 (주)B(이하 '수탁자'라 한다) 간의 (가칭)F건물의 위탁운영에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. 단, 계약 이후에 (가칭)F건물의 명칭은 변경될 수 있다.

제3조(특약사항)

① 위탁자는 수탁자의 매출감소, 임대매장 공실 등으로 인한 영업손실을 보전해야 하는 의무가 없고, 수탁자에게 일정금액의 운영수익을 보장해야 하는 의무도 없다.

② F건물 건축 공개입찰 3차까지 유찰되어 F건물 신축이 불가능할 경우 본 계약은 자동으로 해지된다.

제47조(영업개시 준비)

① 위탁자와 수탁자는 본 계약으로 인한 기존 교내 임대업체와의 분쟁을 최소화하고, F건물의 원활한 영업개시를 위하여 상호 협력하여야 한다.

② 위탁자는 제1항과 관련하여 수탁자와 본 계약일로부터 위탁운영기간 개시일 전까지 한시적으로 F건물의 동종 및 유사물품을 판매하는 기존 교내 임대매장의 임대차계약을 본 계약과 별도로 할 수 있다.

③ 제2항의 영업개시 준비기간에 해당하는 계약이 있는 경우, 그 계약기간은 제5조(위탁운영기간)에 산입하지 아니한다.

나. 원고와 피고는 2016. 2. 1. 학생회관 내 서점, C건물 휴게실, H건물(기숙사) 내 캔커피 자동판매기에 관하여, 2016. 2. 24. 학생회관 내 마트, 카페, 식당에 관하여 각 위탁운영계약(이하 위 각 위탁운영계약을 모두 합하여 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 각 시설에 관한 계약기간, 보증금 및 임대료는 다음과 같다.

1	학생회관 마트	2016. 3. 1. ~ 2016. 8. 31.	이 사건 위탁운영계약의 계약금으로 지급된 2억 원을 보증금으로 갈음하기로 함	월 550,000
2	학생회관 카페	2016. 3. 1. ~ 2016. 8. 31.	월 4,000,000	
3	학생회관 서점	2016. 2. 1. ~ 2016. 8. 31.	월 2,440,000	
4	학생회관 식당	2016. 3. 1. ~ 2016. 8. 31.	월 1,080,000	
5	C건물 휴게실	2016. 2. 1. ~ 2021. 1. 31.	20,000,000	연 18,000,000 (매년 별도 협상)
6	H건물(기숙사) 내 캔커피 자동판매기	2016. 2. 1. ~ 2021. 1. 31.	5,000,000	연 8,000,000 (매년 별도 협상)

다. 피고는 원고에게 2016. 2. 1.경 학생회관 서점에 관한 7개월분 임대료와 C건물 휴게실, H건물(기숙사) 내 캔커피 자동판매기에 관한 연간 임대료를 각 지급하였고, 2016. 3. 1.경 학생회관 마트, 카페, 식당에 대한 6개월분 임대료를 각 지급하였다.

라. 이후 원고는 F건물 신축 시공사 선정 입찰을 진행하였으나 3회에 걸쳐 유찰되었고, 2016. 9. 5. 피고에게 이 사건 위탁운영계약 제3조 제2항에 따라 이 사건 위탁운영계약 및 그 부속 계약인 이 사건 각 임대차계약이 해지되었음을 통보하였다.

마. 피고는 위 각 시설 및 E건물 야외카페, 도서관 야외카페에 관하여 제3자와 전대차계약을 체결하거나 직접 영업을 하는 등으로 점유하여 왔고, 2020년경 그 중 H건물(기숙사) 내 캔커피 자동판매기를 철거하고, 그 토지를 원고에게 인도하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 위탁운영계약의 종된 계약이므로 이 사건 위탁운영계약이 해지됨으로써 종된 계약인 이 사건 각 임대차계약도 종료되었다.

그렇지 않다고 하더라도, 학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당에 관한 각 임대차계약은 계약기간이 만료하여 종료되었고, C건물 휴게실, H건물(기숙사) 내 캔커피 자동판매기에 관한 각 임대차계약은 피고가 차임을 미지급하여 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 해지 의사표시를 함으로써 그 무렵 적법하게 해지되었다.

또한 피고는 아무런 권원 없이 E건물 야외카페, 도서관 야외카페에 무허가 건물인 컨테이너 박스를 설치하고 그 곳에서 영업을 하고 있다.

따라서 피고는 원고에게 학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당, C건물 휴게실을 인도하고 2020. 8.

1.부터 위 각 시설의 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득금을 지급하여야 하고, E건물 야외카페, 도서관 야외카페를 철거하고 토지를 인도하여야 하며, 이 사건 각 임대차계약에 따른 연체 차임 또는 차임 상당 부당이득금, 지체상금, 법정이자, 지연손해금 합계액인 400,611,478원과 그 중 연체 차임 또는 차임 상당 부당이득금인 303,372,667원에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고의 주장 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 위탁운영계약과 별도로 체결된 계약이므로 이 사건 위탁운영계약의 종된 계약이라고 할 수 없다.

학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당에 관한 각 임대차계약은 F건물 준공시까지 계약기간이 연장되어야 하고, 원고의 사정으로 F건물 신축 계획이 무산된 이상 계약기간이 최소 5년으로 연장되어야 하며, 임차인은 상가건물 임대차보호법상 5년의 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있으므로, 이 사건 각 임대차계약의 계약기간이 만료되지 않았다.

원고가 피고의 차임 수령을 거절하였으므로 피고가 차임을 연체하였다고 볼 수도 없다.

나. 이 사건 각 임대차계약상 임대차목적물 인도청구 및 금원지급청구에 관한 판단

1) 이 사건 각 임대차계약의 효력에 관한 판단 가) 학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당에 관한 각 임대차계약

앞서 살펴본 바에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고 사이에 학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당에 관하여 체결한 각 임대차계약은 2016. 8. 31. 계약기간이 만료됨으로써 종료되었다.

이에 대하여 피고는, 위 각 시설에 대한 임대차계약 제2조 제2항에 따라 계약기간이 F건물 준공시까지로 연장되어야 하고, 원고의 사정으로 F건물 신축계획이 무산된 이상 계약기간이 5년으로 연장되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 위 각 시설에 대한 임대차계약 제2조 제2항이 'F건물 신축이 지연될시 본 계약은 F건물 준공시까지 자동 연장된다.'라고 정하고 있기는 하나, 이는 F건물이 신축되는 것을 전제로 하는 규정으로, F건물 신축 시공사 선정 입찰이 3회 유찰됨에 따라 이 사건 위탁운영계약이 해지되고, F건물 신축 계획도 무산되었으므로, 위 자동 연장 조항이 그대로 적용된다고 볼 수 없고, 달리 위 각 시설에 대한 임대차계약의 계약기간이 5년으로 연장된다고 볼 근거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고는, 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제2항에 따라 최초계약일로부터 5년간 계약갱신 요구를 할 수 있다고 주장한다. 그러나 위 각 시설에 대한 각 임대차계약은 당초 F건물 신축 계획에 따라 F건물이 신축될 때까지의 기간인 6~7개월 동안의 시설 운영을 위하여 체결된 것으로 일시사용을 위한 임대차임이 명백하므로, 상가건물 임대차보호법이 적용된다고 볼 수 없다(상가건물 임대차보호법 제16조). 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

나) C건물 휴게실, 캔커피 자동판매기에 관한 각 임대차계약

앞서 살펴본 바에 의하면, 원고와 피고 사이에 C건물 휴게실, 캔커피 자동판매기에 관하여 체결한 각 임대차계약의 계약기간은 2021. 1. 31.까지이므로, 변론종결일 현재 계약기간이 만료되지는 않았다. 그러나 갑 제5, 7호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2017. 2. 1.부터 이 사건 소장 부분이 송달된 2017. 12. 19. 무렵까지 C건물 휴게실 및 H건물(기숙사) 캔커피 자동판매기에 대한 차임을 지급하지 않았고, C건물 휴게실 및 캔커피 자동판매기에 관한 각 임대차계약서상 C건물 휴게실에 대한 차임을 연 18,000,000원, 캔커피 자동판매기에 대한 차임을 연 8,000,000원으로 정하고 있으나, 피고가 2019. 1. 1.경부터는 월 단위로 환산한 돈을 차임 상당액으로 원고에게 지급하고 있는 점, 거래의 관행 등을 고려하여 보면, 이는 납부의 편의상 월 차임을 일시 납부하도록 한 것으로 봄이 타당한바, C건물 휴게실, 캔커피 자동판매기에 관하여 2기 이상의 차임을 연체한 사실을 인정할 수 있고(민법 제640조)1), 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 차임 연체 등을 이유로 이 사건 각 임대차계약에 관한 해지 의사표시를 한 사실이 기록상 명백하므로, 특별한 사정이 없는 한 C건물 휴게실, H건물(기숙사) 캔커피 자동판매기에 관한 각 임대차계약은 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2017. 12. 19.경 적법하게 해지되었다.

이에 대하여 피고는, 원고가 차임의 수령을 거절하였으므로 피고가 차임의 지급을 연체하였다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 갑 제7호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 원고의 I은행 계좌번호를 알고 있었고, 위 계좌로 전기료, 수도료 등을 지급하여 왔으므로, 위 각 시설에 대한 차임을 위 계좌로 지급할 수 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 위 각 시설에 대한 차임의 수령을 거절하였다거나 피고가 현실적인 이행의 제공을 하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 인도 청구 및 2020. 8. 1. 이후의 부당이득반환청구에 관한 판단 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 각 임대차계약은 계약기간이 만료되어 종료되었거나 적법하게 해지되었음에도 피고는 여전히 위 각 시설을 점유하면서 차임 상당의 부당이득을 얻고 있는 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 위 각 시설을 인도하고, 원고가 차임 상당액을 지급받았음을 자인하는 날의 다음날인 2020. 8. 1.부터 위 각 시설의 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득을 반환하여야

한다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, 별지 건물 표시 제1항 기재 건물 중 별지 C건물 1층 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 C건물 휴게실 171.5m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 1,650,000원²⁾의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 건물 표시 제2항 기재 건물 중 별지 학생회관 1층 도면 표시 1, 2, 3, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 서점 108.9m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 2,684,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 카페 261m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 4,400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 같은 도면 표시 8, 9, 10, 11, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 마트 44.7m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 605,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 건물 표시 제3항 기재 건물 중 별지 학생회관 2층 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 학생회관 식당 835.5m²를 인도하고, 2020. 8. 1.부터 인도 완료일까지 월 1,188,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 원고에게 부가가치세를 포함하여 차임 등을 지급할 경우 세금계산서를 발행받아야 부가가치세를 환급받을 수 있기 때문에 부가가치세 부분은 원고의 세금계산서 발행과 동시에 납부되어야 하므로, 부가가치세를 제외한 금액만을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 임차인이 임대인에게 부가가치세를 포함하여 차임을 지급하기로 약정한 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임차인에게 매입세액의 공제에 필요한 세금계산서를 발행하였는지 여부와 관계없이 임차인에게 약정한 부가가치세액의 지급을 청구할 수 있고, 이 경우 임대인의 세금계산서 발급 여부나 부가가치세 납부 여부는 임차인의 부가가치세 상당액의 지급의무에 영향을 미치지 않는 것이라고 해석하는 것이 타당한바(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다214691 판결 등 참조), 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 임대차계약상 부가가치세를 별도로 지급하기로 한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 2016년부터 2018년까지의 미지급 차임 또는 차임 상당의 부당이득반환청구에 관한 판단 가) 갑

제7 내지 9, 11호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고에게 다음 표 기재와 같이 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임 또는 차임 상당의 부당이득금 합계 303,372,667원을 미지급한 사실을 인정할 수 있는바, 피고는 원고에게 위 303,372,667원(부가가치세 포함)을 지급할 의무가 있다.

학생회관 마트	2,420,000	7,260,000	7,260,000	16,940,000
학생회관 카페	17,600,000	52,800,000	52,800,000	123,200,000
학생회관 서점	10,736,000	32,208,000	32,208,000	75,152,000
학생회관 식당	4,752,000	14,256,000	14,256,000	33,264,000
C건물 휴게실	0	18,150,000(4) 2017. 2. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 미지급금이다.	19,800,000	37,950,000
기숙사 자판기	0	8,066,667(5) 2017. 2. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 미지급금이다.	8,800,000	16,866,667
합계	35,508,000	132,740,667	135,124,000	303,372,667

나) 갑 제5호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, C건물 휴게실에 관한 임대차계약 체결 당시 연간 임대료를 일시 납부하기로 하고, 보증금 및 연간 임대료는 계약 후 즉시 납부하기로 한 사실, 임대료 및 기타 공과금의 지체 납부시 해당 납부금액의 2/1000의 금액에 지체일수를 곱한 금액을 추가 납부하기로 한 사실을 인정할 수 있는바, 피고는 원고에게 연간 임대료를 선금으로 지급하기로 하였다고 봄이 타당하다. 이에 따라 피고는 원고에게 연간 임대료를 최초로 지급한 임대차계약 체결일로부터 1년이 지난 날로써 연간 임대료 지급의무가 발생한 2017. 2. 1. 연간 임대료 19,800,000원(부가가치세 포함)을 지급하여야 함에도 이를 지급하지 않았으므로, 지체상금으로 위 19,800,000원에 대하여 차임 지급기일 다음날인 2017. 2. 2.부터 원고가 구하는 2017. 12. 19.까지의 지체상금 12,711,600원(= 19,800,000원 × 0.002 × 321)을 지급할 의무가 있는바, 그 중 원고가 구하는 범위 내인 10,953,687원을 지급하여야 한다.

다) 부당이득반환채무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 그 이행청구를 받은 때로부터

지체책임을 부담한다(민법 제387조 제2항). 한편 민법 제748조 제2항은 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다고 규정하고 있고, 제749조 제1항은 수익자가 이익을 받은 후 법률상 원인 없음을 안 때에는 그때부터 악의의 수익자로서 이익반환의 책임이 있다고 규정하고 있으며, 제749조 제2항은 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다고 규정하고 있다.

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 각 임대차계약이 종료되었음에도 위 각 시설을 계속해서 점유하여 왔으므로, 이 사건 소가 제기되어 피고에게 이 사건 소장 부분이 송달된 때부터 악의의 점유자로 간주되고(대법원 2016. 8. 18. 선고 2016다4181 판결 등 참조), 차임 상당의 부당이득에 대해 그 발생일 다음날부터 이자를 붙여 반환할 의무가 있다. 이에 따라 피고는 원고에게 ① 위 각 시설에 관하여 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 그 지급을 구한 2017. 12. 19.까지의 미지급 차임 또는 부당이득금 합계액 163,804,589원(= 마트 9,441,315원6) + 카페 68,664,109원7) + 서점 41,885,106원8) + 식당 18,539,309원9) + C건물 휴게실 17,497,904원10) + 기숙사 자판기 7,776,846원11)에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2017. 12. 20.부터 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 나머지 2017. 12. 20.부터 2018. 12. 31.까지의 부당이득금 합계액 139,568,078원(= 마트 7,498,685원12) + 카페 54,535,891원13) + 서점 33,266,894원14) + 식당 14,724,691원15) + C건물 휴게실 20,452,096원16) + 기숙사 자판기 9,089,821원17)에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 2019. 1. 1.부터의 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라) 따라서 피고는 원고에게 314,326,354원(= 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득금 303,372,667원 + C건물 휴게실 지체상금 10,953,687원)과 그 중 163,804,589원에 대하여는 2017. 12. 20.부터, 139,568,078원에 대하여는 2019. 1. 1.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다(한편, 원고는 위 각 기산일로부터 연 12%의 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금의 지급을 구하나, 부당이득금에 관한 법정이자 상당액과 관련하여 원고가 2019. 10. 31.자 청구취지 변경신청서 부분의 송달로써 피고에게 2017. 12.

20.부터 2018. 12. 31.까지 발생한 부당이득금의 지급을 구한 2019. 10. 31.까지는 상법상 법정이자인 연 6%를 초과하는 연 12%의 비율로 계산한 이자의 지급을 구할 수 없고, 이에 관하여는 피고가 항쟁함이 상당하므로, 이 판결 선고일 전까지 연 12%의 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금의 지급을 구하는 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

다. 도서관 야외카페, E건물 야외카페 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

갑 제12, 13호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 아무런 권원 없이 원고 소유의 경주시 D 학교용지 480,614m² 중 별지 참고도 표시 확대도 1의 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 지상의 목재외벽 컨테이너박스구조 E 건물 야외카페 건물 22m² 및 같은 참고도 표시 확대도 2의 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 지상의 판넬외벽 컨테이너박스구조 도서관 야외카페 건물 21m² 부분에서 컨테이너박스로 된 무허가건물의 소유자이던 주식회사 J로부터 위 각 건물을 인수하여 소유하면서 그 곳에서 카페 영업을 하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 각 건물을 철거하고, 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 원고의 요청에 따라 무허가 건물인 도서관 야외카페, E건물 야외카페를 양성화시키기 위하여 이를 인수하고 설계용역까지 맡겼으나 원고가 양성화에 필요한 협조를 하지 않아 무허가 상태로 점유하고 있는 것이므로, 정당한 점유라고 주장한다. 살피건대, 을 제14호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2016. 2. 18.경 'F건물 위탁운영 계약 관련 우선협상대상자 해당업체의 계약조건에 관한 학교 제시의 건'이라는 제목으로 도서관 야외카페, E건물 야외카페에 관하여 임대조건을 제시하였는데, 그 중 '임대매장의 양성화 조건으로 양성화가 안 될시 계약은 자동 해지되며 학교 측에 별도 비용을 요청할 수 없다.'는 내용이 포함되어 있는 사실은 인정되나, 이후 원고와 피고 사이에 도서관 야외카페, E건물 야외카페에 관하여 구체적인 계약이 체결되었다고 볼 만한 자료를 찾을 수 없고, 위 계약조건의 전제가 되는 이 사건 위탁운영계약도 해지되었으므로, 피고가 도서관 야외카페, E건물 야외카페에 대하여 어떠한 점유권원을 가진다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

원고는 이 사건 위탁운영계약에 따라 피고에게 F건물을 신축하여 제공하여야 함에도 이를 제공하지 못하여 이 사건 위탁운영계약이 해지되었고, 이후 원고가 이 사건 위탁운영계약의 유지를 요청하면서 F건물 시공권을 수의계약으로 피고에게 부여하기로 약정하였음에도 이를 일방적으로 위반하였으므로, 원고는 피고에게 계약금 200,000,000원을 반환하여야 하고, 계약금 상당의 손해배상액의 예정인 200,000,000원을 지급하여야 한다.

또한 피고는 2016. 2. 18. 원고로부터 무허가 건물인 도서관 야외카페 및 E건물 야외카페에 대한 양성화 요청을 받고 무허가건물 소유자인 주식회사 J로부터 무허가건물을 인수한 후 K 주식회사와 사이에 양성화를 위한 설계용역계약을 체결하고 5,000,000원을 지급하였는데, 원고가 일방적으로 계약을 해지함에 따라 동액 상당의 손해를 입었으므로, 원고는 피고에게 손해배상으로 5,000,000원을 지급하여야 한다.

따라서 원고는 피고에게 405,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 계약금 반환청구에 관한 판단 F건물을 신축하기 위한 시공사 선정 입찰이 3회 유찰됨으로써 이 사건 위탁운영계약이 해지된 사실은 앞서 살펴본 바와 같으나, 원고와 피고 사이에 피고가 이 사건 위탁운영계약에 따라 지급한 계약금 200,000,000원을 학생회관 내 마트, 카페, 서점, 식당에 관한 각 임대차계약의 보증금으로 갈음하기로 약정한 사실도 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 위탁운영계약의 해지에도 불구하고 피고는 계약금 200,000,000원의 반환을 구할 수 없다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 위탁운영계약 위반으로 인한 손해배상청구에 관한 판단 앞서 본 바와 같이 이 사건 위탁운영계약은 제3조 제2항에서 정한 바에 따라 F건물 신축 시공사 선정 입찰이 3회 유찰됨으로써 해지되었으나, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 귀책사유로 인하여 F건물 신축 시공사 선정 입찰이 유찰되었다거나 원고가 F건물 시공권을 수의계약으로 피고에게 부여하기로 약정하였음에도 이를 일방적으로 위반하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 피고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 양성화 비용 상당의 손해배상청구에 관한 판단 앞서 본 바와 같이 원고가 E건물 야외카페, 도서관

야외카페에 관하여 F건물 위탁운영 계약 관련 우선협상대상자 해당 업체의 계약조건을 제시한 적이 있으나, 위 조건에서 원고 측에 별도 비용을 요청할 수 없다고 정하고 있을 뿐만 아니라 이후 원고와 피고 사이에 E건물 야외카페, 도서관 야외카페에 관하여 임대차계약 등의 계약이 체결된 것으로 보이지 않는 점, 위 계약조건 전제가 된 이 사건 위탁운영계약도 해지된 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고에 대하여 양성화 비용을 지급할 의무가 있다거나 피고가 양성화 비용을 지출한 데에 원고의 귀책사유가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이병삼

판사김형돈

판사박지현

별지

1) 만약 C건물 휴게실에 관한 임대차계약에 관하여 상가건물 임대차보호법이 적용된다고 하더라도 3기 이상의 차임을 연체하였으므로 임대인인 원고가 계약을 해지할 수 있음은

마찬가지이다(상가건물 임대차보호법 제10조의 8).

2) 월 차임 상당액인 1,500,000원(= 18,000,000원/12개월)에 부가가치세를 더한 금액이다. 이하 같다.

3) 부가가치세를 포함한 금액이다. 이하 같다.

4) 2017. 2. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 미지급금이다.

5) 2017. 2. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 미지급금이다.

6) = 2,420,000원 + (7,260,000원 × 353/365)

7) = 17,600,000원 + (52,800,000원 × 353/365)

8) = 10,736,000원 + (32,208,000원 × 353/365)

1.부터 2017. 12. 19.까지의 미지급 차임을 일할 계산하였다. 미지급 차임 부분을 산정함에 있어서 원칙적으로 2017. 2.분부터 2017. 11.분까지의 월 차임과 2017. 12.분 월 차임 중 19일분을 합산하는 방법으로 산정하여야 하나, 원고가 일할 계산의 방법으로 이를 구하고 있고, 피고가 계산방법 자체를 다투는 것으로 보이지 않으므로, 이와 같은 방법으로 계산한다. 기숙사 자판기의 경우도 같다)

$$11) = 8,066,667\text{원} \times 322/334$$

$$12) = 16,940,000\text{원} - 9,441,315\text{원}$$

$$13) = 123,200,000\text{원} - 68,664,109\text{원}$$

$$14) = 75,152,000\text{원} - 41,885,106\text{원}$$

$$15) = 33,264,000\text{원} - 18,539,309\text{원}$$

$$16) = 37,950,000\text{원} - 17,497,904\text{원}$$

$$17) = 16,866,667\text{원} - 7,776,846\text{원}$$