

서울중앙지방법원 2020. 10. 30 선고 2018가단5231416 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 7 선고 2020나87557 판결

서울중앙지방법원 2020. 10. 30 선고 2018가단5231416 판결

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 김한솔, 임동호

피고1. 주식회사 B

2. C영농조합법인

소송대리인 법무법인 인의

담당변호사 이충환, 추승우

3. D

4. E

피고 1, 3, 4의 소송대리인 법무법인 법승

담당변호사 이금호, 박선영

변론 종결2020. 9. 11.

판결 선고2020. 10. 30.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2019. 2. 9.부터 2019. 5.

- 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C영농조합법인, 피고 D, 피고 E에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 태양광발전업, 신재생에너지사업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)는 부동산 분양·임대·매매업, 부동산 컨설팅 및 용역업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 태양광발전사업을 할 부지를 물색하던 중 2017. 9. 19.경 피고 회사와 사이에 강원도 철원군 F 임야 1,583,768m² 토지, 같은 군 G 임야 3,065,597m² 토지, 같은 군 H 임야

4,197,654m² 토지, I 임야 5,646,318m² 토지 및 J 임야 12,270,227m² 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고, 각 토지를 리명 및 번지수로 특정하기로 한다) 중 일부(약 100만 평)에 관하여

임대차기간 2017. 9. 19.부터 2040. 9. 30.까지, 임대료 10억원(년, 부가가치세 별도), 계약금 1억원(계약 후 7일 이내 지급)으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을

체결하였고, 2017. 10. 18. 피고 회사 명의의 예금계좌로 계약금 1억 원을 송금하였다.

[이 사건 임대차계약의 주요내용]

제3조(사업 내용 및 규모)

본 사업은 피고 회사가 유상으로 제공하는 사업대상 토지를 원고가 임차하여 사업 시설을 설치, 운영하는 것으로서, 그 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사업명 : K사업

2. 사업구역

가) 위치 : J

나) 임대면적 : 전체 사업면적 약 526만 평 중 약 100만 평. 단, 사업대상토지를 피고 회사와 합의하여 원고가 지정하되, 상세 설계서를 기준으로 상호 합의하여 임대면적을 조정할 수 있다.

제12조(임대료의 반환 및 위약금)

③ 원고의 정당한 노력에도 불구하고 인·허가를 취득할 수 없거나 민원으로 인해 공사 진행이 불가능하다고 판단될 시 원고는 피고 회사에게 사실을 통보하고 임대차계약을 해지할 수 있다. 이 경우 피고 회사는 원고에게 임대료를 즉시 반환해야 한다.

제13조(사업의 시행 및 지원)

② 피고 회사는 본 사업의 원활한 추진을 위해 피고 회사가 할 수 있는 범위 내의 제반 인허가 및 편의시설의 제공, 민원 등에 최대한 협조한다. 단, 비용이 발생할 시에는 원고가 부담한다.

제19조(피고 회사의 계약 불이행과 계약의 해지)

① 원고는 다음 각 호에 규정된 피고 회사의 계약불이행 사유가 3개월 이내에 해소되지 아니하는 경우에는 본 계약을 해지할 수 있다.

나) 피고 회사가 본 계약에서 정한 명시적 의무사항을 정당한 이유 없이 불이행하거나 위반한 경우

② 제1항에 따라 본 계약을 해지하는 경우 피고 회사는 원고에게 계약해지로 인한 손해를 배상하여야 한다.

<특약사항>

2. 임대할 토지는 다음과 같으며 원고가 부지를 선정하여 피고 회사에게 요청한다.

G: 1/3을 분필하여 2/3을 사용한다.

F: 임대 가능하며 사용 가능

H: 임대 가능하며 사용 가능

I: 임대 가능하며 사용 가능

J: 100만 평 분필 가능하며 사용 가능

5. 인·허가 기간은 최대 3년으로 하며, 이후 사업의 진행이 안될 시 계약은 무효로 한다.

다. 원고와 피고 회사는 2017. 9. 19. 'K사업 토지 임대차 계약서 추가특약사항'이라는 문서를 작성하였다(이하 위 내용을 '추가 특약사항'이라 한다).

[추가 특약사항의 주요내용]

1. 본 추가 특약사항은 원고와 피고 회사가 2017. 9. 19. 체결한 임대차계약 및 특약사항에 우선한다.

2. 피고 회사가 임대하는 토지 중 지적공사에서 측량 가능한, 우선적으로 사용할 수 있는 토지는 G 토지로서 피고 회사의 비용으로 필지를 공유물 분할하여 원고가 태양광 발전사업에 사용할 수 있게 하여야 한다. 이 경우 분필면적은 3,065,597m²의 약 7/9인 2,384,353m²(약 72만 평)으로 예상된다.

3. 피고 회사는 상기 2항 외에 최소 148만 평(태양광 발전사업으로 사용가능한 면적 74만 평)의 허가 가능한 토지를 원고에게 제공해야 한다. 단, 추가 제공 토지에 계약시 금액은 추후 협의하여 진행한다.

4. 피고 회사는 원고에게 임대하는 태양광 발전사업용 토지에 대해 원고가 진행하는 인·허가에 최대한 협조한다.

5. 피고 회사가 상기 2항에 명기된 토지를 분필하지 못하거나, 상기 4항에 명기된 인·허가가 무산되었을 경우 이 임대계약은 무효로 하며 피고 회사는 원고가 지불한 계약금 1억 원을 즉시 반환하고, 상호 이의를 제기하지 않는다.

라. 이 사건 각 토지를 태양광 발전사업 목적의 개발행위를 할 수 있는지에 관한 관계행정청의 의견은 아래와 같다.

1) 철원군

- 태양광 발전사업 허가신청자와 토지 소유자가 다를 경우에는 토지사용승낙서가 필요함.
- 이 사건 각 토지는 '군사기지 및 군사시설보호법'에 따른 통제보호구역에 포함됨. 위 보호구역 내에서 태양광 발전사업을 영위하기 위하여는 국방부장관 또는 관할부대장 등과 협의해야 함.

2) 국방부

- 이 사건 각 토지는 '군사기지 및 군사시설보호법'에 따른 통제보호구역에 포함됨.
- 위 각 토지 중 13,715,137m²(F 토지 및 G토지 전체, H 토지 중 4,103,454m², I토지 중 4,962,318m²)는 미확인지뢰지대로서 민간인의 접근이 허용되지 않음. 미확인 지뢰지대의 경우 민간인의 접근이 허용되지 않아 태양광 발전사업의 개발행위가 불가능함.
- J 토지는 미확인 지뢰지대가 아님.

마. 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 변론 종결일까지 G 토지에 관하여 공유물 분할이 이루어지지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10 내지 17호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 철원군청 및 국방부에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사 및 피고 영농조합에 대한 청구

가. 원고의 주장

1) 피고 회사의 대표이사인 피고 D은 원고와 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 피고 C영농조합법인(이하 '피고 영농조합'이라 한다)으로부터 위 임대차계약의 체결권한을 위임받았다고 고지하면서 위임장(갑 제2호증의 1)을 제시하였고 이에 원고도 피고 영농조합과 위 계약을 체결할 의사를 가지고 있었으므로, 피고 영농조합은 위 임대차계약의 실질적인 임대인의 지위에 있다고 보아야 한다. 설령 피고 D이 피고 영농조합으로부터 위 계약체결에 관한 권한을 수여받지 않았다고 하더라도 피고 영농조합은 민법 제126조 표현대리에 의하여 위 임대차계약상 책임을 부담해야 한다. 나아가 피고 영농조합 또는 피고 회사는 G 토지를 분할해 주지 못하였을 뿐만 아니라 이 사건 각 토지는 미확인 지뢰지대로서 개발행위 인·허가가 불가능한바, 이 사건 임대차계약은 추가 특약사항 제5항에 의하여 무효이거나 위 임대차계약 제19조 제1항에 근거한 원고의 해제의 의사표시로

해제되었으므로, 주위적으로는 피고 영농조합이, 예비적으로는 피고 회사가 원고로부터 지급받은 계약금 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 반환해야 한다.

2) 피고 회사 및 피고 영농조합은 대표이사 또는 이사의 지위에 있는 피고 D를 지휘·감독하는 지위에 있었고, 피고 D은 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고를 기망하여 원고에게 손해를 가하였는바, 피고 회사 및 피고 영농조합은 민법 제756조의 사용자책임으로서 피고 D과 공동하여 원고가 입은 계약금 1억 원 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고 영농조합의 계약상 책임 여부

1) 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당하고 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다81957 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 인정사실에 의하면 원고와 피고 D은 이 사건 임대차계약을 체결함에 있어서 피고 D이 피고 회사의 대표이사 자격에서 임대인을 피고 회사로 정하여 계약을 체결하였다 할 것이고, 갑 제2, 4, 5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, 피고 영농조합이 피고 D에게 교부한 위임장은 이 사건 각 토지의 개발행위를 위한 인·허가 진행에 관한 것일 뿐, 임대차계약 체결에 관한 권한까지 위임하였다고 볼 수 없는 점, 임대차계약의 체결과 인·허가 진행은 필수적 연관성이 있는 사무로 보기 어려운 점, 원고가 이 사건 임대차계약의 계약금 1억 원을 피고 회사 명의의 예금계좌로 송금한 점 등에 비추어 볼 때, 갑 제9호증의 기재만으로 원고와 피고 D 사이에 이 사건 임대차계약서의 기재와 달리 피고 영농조합을 임대인으로 하기로 하는 명시적 또는 묵시적 약정이 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 또한 민법 제126조의 표현대리는 대리인이 본인을 위한다는 의사를 명시 혹은 묵시적으로

표시하거나 대리의사를 가지고 권한 외의 행위를 하는 경우에 성립하는 것인바(대법원 2002. 6. 28. 선고 2001다49814 판결 등 참조), 갑 제3, 12호증의 기재에 의하면 피고 D이 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대인을 피고 회사로 기재하고 위 피고의 법인인감을 날인한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 비추어 볼 때 피고 D이 위 계약 체결 당시 피고 영농조합을 위한 것임을 현명하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 갑 제2, 9호증의 각 기재만으로는 피고 D이 피고 영농조합에 대한 대리의사를 가지고 위 임대차계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 피고 영농조합이 이 사건 임대차계약의 당사자임을 전제로 하는 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 회사의 계약상 책임 여부

1) 청구원인에 관한 판단 이 사건 임대차계약 및 추가 특약사항에 의하면, 피고 회사는 G 토지 중 약 7/9에 해당하는 2,384,353m² 부분을 자신의 비용으로 분할한 뒤 원고가 태양광 발전사업에 사용할 수 있도록 제공할 의무가 있는 사실, 피고 회사는 위 계약 체결일 이후 약 3년이 지난 이 사건 변론종결일까지도 이를 이행하지 않은 사실, 이 사건 임대차계약은 피고 회사가 명시적 의무사항을 정당한 이유 없이 불이행할 경우 원고가 위 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 피고 회사의 위와 같은 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2019. 2. 8. 피고 회사에 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 위 해제의 의사표시에 의하여 해제되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 이상 피고 회사는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 기지급받은 계약금을 반환할 의무를 부담한다.

2) 피고 회사의 주장에 관한 판단 피고 회사는, 추가 특약사항에 관한 문서(갑 제3호증의 2, 갑 제12호증)는 이 사건 임대차계약의 교섭 과정에서 작성된 것일 뿐 최종적으로 계약의 내용으로 합의되지 않았고, 위 문서에 날인된 피고 회사의 직인은 원고 또는 제3자에 의하여 위조되었다는 취지로 주장하므로 살피건대, 갑 제3호증의 2, 갑 제12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 위 추가 특약사항에 관한 문서의 임대인 란에 피고 회사의 법인 인감이 날인되어 있는 점, 피고 회사가 위 문서를 원고로부터 반환받아 폐기하지 않은 점,

달리 원고 또는 제3자가 피고 회사의 직인을 위조한 사실을 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 피고 회사의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 피고 회사 및 피고 영농조합의 사용자책임 여부

살피건대, 아래 3.항에서 보는 바와 같이 피고 D이 위 임대차계약 체결 당시 원고를 기망한 사실을 인정할 수 없는 이상, 피고 D의 원고에 대한 불법행위책임을 전제로 피고 회사 및 피고 영농조합이 사용자책임을 부담해야 한다는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

마. 소결

따라서 피고 회사는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 계약금 1억 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 2. 9.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에 정한 연 15%의, 그 다음날인 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정된 것)에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 개정 공포되어 2019. 6. 1. 시행됨에 따라 2019. 6. 1.부터는 소송촉진 등에 관한 특례법상의 법정이율이 연 12%가 되었으므로, 위 인정 범위를 넘어서는 원고의 지연손해금 청구는 이유 없다).

3. 피고 D, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 각 토지의 소유관계가 매우 복잡하여 소유자들로부터 토지 사용에 관한 동의를 받기 어려웠고, 위 각 토지 중 미확인지뢰지대로서 개발행위에 대한 인·허가를 받기 어려운 상황에 있었음에도 위 피고들은 토지 사용 승낙 및 개발행위 인·허가를 모두 받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하여 위 임대차계약을 체결하도록 유인하였다. 이로 인하여 원고는 계약금 1억 원 상당의 손해를 입었으므로, 위 피고들은 공동하여 원고에게 위 불법행위로 인한 손해배상으로서 1억

원 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

나. 판단

살피건대, 갑 제3, 10, 12호증 및 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 임대차계약은 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대한 권한이 없다고 하더라도 유효하게 성립할 수 있는 점(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결 참조), 이 사건 임대차계약의 특약사항 제2항 및 추가 특약사항 제2항에 F 토지 등에 관하여 '임대 가능'이라는 문구를 기재하고, G 토지 및 J 토지의 분할에 관한 규정을 두었는바 이에 비추어 원고도 당시 이 사건 각 토지 중 일부는 다수의 소유자가 공유하고 있다는 사정을 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, 이 사건 임대차계약 제12조 제3항에 "원고의 정당한 노력에도 불구하고 인·허가를 취득할 수 없거나 민원으로 인해 공사 진행이 불가능하다고 판단될 시 원고는 피고 회사에게 사실을 통보하고 임대차계약을 해지할 수 있다"고 규정하였는바 원고도 계약 체결 당시 태양광 발전사업에 관한 인·허가가 무산될 가능성도 예상하고 있었던 것으로 보이는 점, 피고 D, E이 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 각 토지의 대부분이 미확인 지뢰지대라는 사실을 알았음에도 이를 원고에게 묵비하였다고 볼 만한 정황이 없는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출하는 증거들이나 원고가 드는 사정들만으로는 위 피고들이 위 임대차계약 체결 당시 원고를 기망한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 피고들에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 나머지 청구 및 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김범준