

서울고등법원 2016. 8. 19 선고 2015나2072178(본소), 2015나2072185(반소) 판결 [임대료 등
청구 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A중중

피고(반소원고), 항소인

주식회사 더원지에이빌

변 론 종결 2016. 7. 15.

판결 선고 2016. 8. 19.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2015. 11. 4. 선고 2014가합584909(본소), 2015
가합533045(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게, 219,940,564원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2014. 10. 24.부터 별지 목록 기재 각 토지의 인도시까지 매년 44,838,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2014. 9. 18.부터 이 사건 반소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지

제1심 판결의 본소 중 피고 패소 부분을 취소하고 그 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

제1심 판결의 반소 부분을 취소하고 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 피고의 항소 이유에 대하여 아래 2항과 같이 판단하는 외에 제1심 판결문의 기재와 같으므로, 「민사소송법」 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 판단

가. 피고의 고의 과실 여부

피고의 고의·과실 없는 사유로 골프장이 개장되지 아니하여 피고에게 차임 지급의 무가 발생하지 아니하는지 보건대, 갑제1, 23 내지 34, 41 내지 45호증, 을제6 내지 9, 12, 13호증의 각 기재를 종합하면, ① 이 사건 임대차계약은 토지임대차에 피고의 사업시행에 대한 원고의 협력의무를 포함한 것에 불과하고 달리 원고의 업무검사권 등업무에 관여할 권한이 있다고 볼 만한 조항이 없어 동업약정으로 보기 어려운 점, 2이 사건 임대차계약에서 이 사건 사업 완료로 인한 골프장 개장 시점을 2008. 11. 1.로예정하고 있었고, 그에 따라 그때로부터 이 사건 토지에 관한 차임을

지급하기로 약정하였던 점, ③ 그런데 피고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 2008. 11. 1. 전까지 3년정도 어떤 이유로 골프장이 개장되지 못하였는지에 관하여 별다른 주장·입증을 하고있지 않은 점, ④ 이 사건 임대차계약서 제17조 제1항에는 '피고는 본 사업 시설물의 건설 및 운영과 관련하여 관련 법령에 따라 시행하여야 하는 각종 영향평가(환경, 교통), 인허가 및 행정절차를 피고의 책임 하에 행하며, 원고는 피고가 시설의 건설 및 운영에 차질이 없도록 이를 성실히 협조하여야 한다.'고 규정하고 있어 토지 자체의 속성(보존녹지, C의 묘 존재 등)과 환경보존 문제 등에 관한 행정절차 진행은 피고의 의무라고 할 것인 점, ⑤ 피고는 전(前) 사업자가 골프장 인가를 추진하다가 중단한 사정을 이미 알고 있어 골프장 인가의 어려움을 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점(도시관리계획변경고시 시기 또한 피고가 사전에 예측할 수 있었던 것으로 보임), ⑥ 이 사건 임대차계약 체결 당시 시행되고 있던 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2005. 12. 7. 법률 제7707호로 개정되어 2006. 3. 8. 시행되기 전의 것) 제86조1) 및 같은 법 시행령(2006. 3. 23. 대통령령 제19400호로 개정되기 전의 것) 제96조2)에 의하면, 이 사건사업의 사업시행자는 기본적으로 사업 대상 토지 면적의 3분의 ② 이상에 해당하는 토지를 소유하여야 하는데, 이 사건 대중중 협약 및 이 사건 임대차계약에서는 피고 명의로만 사업 인허가를 받는 것으로 정하였다가, 2009. 10. 7.에서야 피고가 대중중에게 긴급서류로서 '공동사업시행 약정 결의서'를 요청하기에 이른 것으로 보아, 그때까지이 사건 사업 진행이 지연된 데에 피고의 과실이 없었다고 볼 수 없는 점, ⑦ 피고가 이 사건 사업의 장애 사유라고 주장하는 일부 대중중 종중원들의 대중중 내지 피고와 의 각종 분쟁은 위와 같이 피고가 대중중에게 공동사업시행 약정을 요구하고, 그에 따라 2011. 5. 31. 공동사업시행자 지정에 관한 합의서가 작성된 이후에 일어난 것으로 서, 그에 관한 소송들도 모두 그 시점 이후에 제기된 것인 점, ⑧ 위와 같은 소송에 가담한 종중원들은 상대적으로 소수였고, 관련 소송에서 모두 종중 측이 승소한 점, 9골프장 개장 지연에 이의를 제기하지 않았거나 차임을 바로 청구하지 않았다는 것만으로 골프장 개장 연기에 동의한 것으로 보기 어려운 점, 10 피고는 2011. 5. 31. 대중중과 이 사건 임대차계약에 따른 2008. 11. 1.부터의 차임을 지급하기로 약정한 점(갑제26호증) 등의 사정이 인정된다.

이러한 사정을 종합하여 볼 때, 갑제23 내지 34호증, 을제6 내지 9, 13, 25, 26, 27호증의 각 기재,

증인 G의 증언만으로는 이 사건 사업이 이 사건 임대차계약 제10조 제3항에서 정한 피고의 고의·과실 없는 사유로 공사기간의 연장이 필요하다고 인정되는 경우에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 사정을 종합하면 피고의 과실로 골프장 공사기간이 지연되었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 과실상계

피고는 대중중 내부 분쟁으로 3년 이상 사업승인이 보류되었으므로 차임의 존부 및 범위를 정함에 있어 이를 원고 측 과실로 참작하여야 한다고 주장 한다.

과실상계는 채무불이행 내지 불법행위로 인한 손해배상책임에 대하여 인정되는 것이고, 채무 내용에 따른 본래의 급부의 이행을 구하는 경우에 적용될 것은 아니다(대법원 1999. 2. 5. 선고 97다34822 판결, 1996. 5. 10. 선고 96다8468 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 임대차계약의 채무 내용에 따른 본래의 급부이행인 차임을 청구하고 있으므로 위 법리에 비추어 과실상계는 적용되지 않는다.

따라서 피고의 과실상계 주장은 받아들이지 않는다.

다. 제세공과금

갑제1, 2, 9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약서 제11조 제3항에 "또한 본 협약 체결일로부터 계약이 종료될 때까지 본건 토지에 부과되는 부동산 관련 제세공과금은 피고가 부담한다."고 규정한 사실, 이 사건 임대차계약 이후 원고가 납부한 이 사건 토지 관련 제세공과금은 15,885,421원인 사실을 각인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 15,885,421원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 달리 위 조항에 따라 피고가 부담하기로 한 제세공과금은 이 사건 사업을 추진함에 따라 이 사건 토지에 추가로 부과되는 부분에 한정된다는 피고의 주장은 이 사건 임대차계약 제11조 제3항의 문언에 비추어 받아들이지 않는다).

라. 불이익변경금지

갑제1호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 2008. 11. 1.부터 2014. 10. 23.까지의 차임을 지급할 의무가 있는데(토지인도 여부와 관계없이 이 사건 임대차계약이 종료한 2014. 10. 23.까지 차임이 발생한 다), 제1심에서는 2008. 11. 1.부터 2014. 9. 23.까지의 차임만을 인용하였고 이에 대하여 피고만 항소하였으므로 불이익변경금지 원칙에 따라 당심에서도 제1심과 같이 2008. 11. 1.부터 2014. 9. 23.까지의 차임만을 인용한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지청구는 이유 없어 이를 기각하고 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다.제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 모두기각한다.

재판장 판사 조한창, 판사 남인수, 판사 이세라

목 록

1. 용인시 기흥구 I 전 1,967㎡
2. 용인시 기흥구 J 임 211㎡
3. 용인시 기흥구 K 답 2,737㎡
4. 용인시 기흥구 L 답 1,728㎡. 끝.

1) 제86조 (도시계획시설사업의 시행자)

5 제1항 내지 제4항의 규정에 의하여 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시계획시설사업을 시행할

수 있다.

7 국가·지방자치단체, 정부투자기관 그 밖에 대통령령이 정하는 자 외의 자가 제5항의 규정에 의하여 도시계획시설사업의 시행자로 지정을 받고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 요건을 갖추어야 한다.

2) 제96조 (시행자의 지정)

3 법 제86조 제7항에서 "대통령령이 정하는 요건"이라 함은 도시계획시설사업의 대상인

토지(국·공유지를 제외한다. 이하이 항에서 같다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다.