

제주지방법원 2014. 5. 29 선고 2013가합1484(본소), 2013가합5349(반소) 판결 [임차권
확인 · 토지인도]

재판경과

광주고등법원(제주) 2015. 1. 7 선고 2014나460(본소), 2014나477(반소) 판결

제주지방법원 2014. 5. 29 선고 2013가합1484 판결

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

변론 종결 2014. 5. 8.

판결 선고 2014. 5. 29.

주 문

1. 이 사건 본소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 별지 3 기재 각 토지에 관하여 주식회사 E에게 별지 4 기재 임대차계약에 기한 임차권이 있음을 확인하고, 별지 3 기재 각 토지에 관하여 원고(반소피고)에게 별지 5 기재 임대차계약에 기한 임차권이 있음을 확인한다.
3. 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주위적으로 별지 1, 2 기재 각 임대차 계약서는 진정하게 성립된 것임을 확인하고, 예비적으로 주문 제2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)들에게 별지 목록 기재 각 토지를 인도하고, 352,610,937원 및 그 중 151,991,671원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터, 200,619,266원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 별지 목록 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 8,168,556원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. F(개명 전: G)는 2011. 12. 30. 주식회사 E(이하 'E'이라 한다) 명의로 포스코ICT 및 한국남부발전 등을 참여사로 하여 제주특별자치도 공고 H 육상 풍력발전지구 지정 후보지 공모에 응모하였고, 원고는 E으로부터 위 육상 풍력발전사업(이하 '이 사건 풍력발전사업'이라 한다)의 사업신청자로서의 모든 권리를 이전받기로 하는 약정을 체결한 법인이다.

나. I은 J생으로 1947년 제1회 조선변호사시험에 합격하여 1960년 제주지점 K, 1975년 L, 1976년 M을 역임한 자이고, N 및 피고들은 I의 자녀들이다.

다. 피고들은 이 사건 풍력발전사업에 사용될 사업부지인 별지 3 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고

한다) 중 순번 14(서귀포시 ○ 임야 99,900m²)를 제외한 나머지 토지의 공유자들이다.

라. E를 대리한 F는 2011. 12.경 서울 중구 P에 있는 I의 Q법률사무소에서 I, N과 사이에, 이 사건 토지에 관하여 임대차기간은 2012. 1. 1.부터 2033. 12. 31.까지 22년간, 차임은 발전용량 1메가와트 당 연 2,000만 원(발전사업 시행 이전인 2012년에는 연 1억 5,000만 원)으로 정하여 별지 1 기재 토지임대차계약서(갑 제5호증, 이하 '2011. 12.경 임대차계약서'라고 한다)를 작성하였다.

마. 원고는 2012. 8.경 이 사건 풍력발전사업에 대한 E이 갖고 있는 사업신청자로서의 모든 권리를 이전받기로 약정한 후, 2012. 8. 27. 위 Q법률사무소에서 I, N과 사이에, 이 사건 토지에 관하여 임대차기간은 2012. 1. 1.부터 2042. 12. 31.까지 30년간, 차임은 발전용량 1메가와트 당 연 2,000만 원으로 정하여 임대차계약서(갑 제14호증, 이하 '2012. 8. 27.자 임대차계약서'라고 하고, 2011. 12.경 임대차계약서와 2012. 8. 27.자 임대차계약서를 합하여 이하 '이 사건 각 임대차계약서'라고 한다)를 작성하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 제14호증(각 가지번호 포함), 원고 대표이사 본인신문결과, 증인 I, N의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구 E은 이 사건 육상풍력발전사업에 응모한 법인으로서 이 사건 각 임대차계약이 유효하게 체결된 것이 증명되어야 제주특별자치도로부터 위 육상풍력발전사업자로 선정될 자격을 갖게 되고, 원고는 E과 사이에 사업자의 지위를 양수받기로 약정한 법인으로서 E이 위 육상풍력발전사업자로 선정되면 제주특별자치도로부터 인가를 받아 사업자 지위를 승계받을 수 있는 지위에 있다. 그러나 피고들이 이 사건 각 임대차계약서의 진정성립을 부인하고 있는 바, 원고는 이 사건 각 임대차계약서가 진정하게 성립된 것임의 확인을 구한다.

2) 예비적 청구 가) 이 사건 토지에 대한 실질적인 관리·처분권은 I에게 있으며, F는 I 및 이 사건 토지의 공유자 중 한명인 R과 이 사건 각 임대차계약을 체결하였으므로, 위 각 임대차계약은 유효하고, 원고에게 이 사건 토지에 대한 임차권이 있다.

나) 설령 I에게 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 없다 하더라도, 피고들은 I에게 이 사건 토지의 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여하였다.

다) 설령 I에게 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 없다 하더라도, F는 이 사건 각 임대차계약을 체결할 당시 I이 피고들을 대리하여 임대차계약을 체결할 권한이 있다고 믿었고, 그와 같이 믿는데 정당한 이유가 있었으므로, 민법 제129조의 표현대리에 의해 이 사건 각 임대차계약은 유효하다.

라) 이 사건 각 임대차계약이 권한 없는 자와 체결한 것으로서 무효라고 하더라도, 그 후 피고들이 이 사건 각 임대차계약을 추인하였으므로, 이 사건 각 임대차계약은 유효하다.

나. 피고들의 주장

1) 원고의 E와 관련한 청구는 제3자의 청구로써 확인의 이익이 없고, 이 사건 토지 중 피고들 소유가 아닌 부분에 대해서까지 임차권의 확인을 구하는 것은 확인의 이익 내지 당사자적격이 없는 것으로서 부적법하다.

2) 이 사건 토지의 실질적인 관리·처분권은 I이 아닌 피고들에게 있으므로, F와 I 사이에 체결된 이 사건 각 임대차계약은 관리·처분권 없는 자와 체결된 것으로서 무효이다.

3) 피고들은 I에게 이 사건 각 임대차계약을 체결할 대리권을 수여한 사실이 없으므로, 이 사건 각 임대차계약은 대리권 없는 자가 체결한 것으로서 무효이다.

4) 피고들은 I에게 처음부터 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결할 대리권을 수여한 사실이 없으므로, 기존에 수여한 대리권이 있음을 전제로 하는 민법 제129조 표현대리는 이 사건에 적용될 수 없고, 설령 표현대리가 적용된다 하더라도, F는 I에게 대리권이 있다고 믿었음에 정당한 이유가 없다.

5) 2011. 12.경 임대차계약서 제6항에 의하면 "본 계약은 임차인이 2012년 02월 육상 풍력발전지구사업자로 선정되지 아니하면 무효가 되며"라고 기재되어 있고, 원고가 제출한 갑 제8호증(확인서)에 의하면 이 사건 풍력발전지구사업자지정과 관련한 2012. 2.경 관심의위원회 심의결과 "부결"되었음을 알 수 있는바, 설령 2011. 12.경 임대차계약서가 유효하다 하더라도 2012. 2. E이 육상 풍력발전지구사업자로 선정되지 아니함으로써 2011. 12.경 임대차계약서는 무효이다.

6) 원고는 권원없이 이 사건 토지를 무단으로 점유·사용함으로써 차임 상당의 이익을 얻고 피고들에게

그 소유지분에 상응하는 차임 상당의 손해를 가하고 있으므로, 원고는 피고들에게 이를 지급하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구의 적법 여부에 관한 판단

1) 민사소송법 제250조 증서진부확인의 소는 서면이 그 작성명의자에 의하여 작성되었는가 그렇지 않으면 위조 또는 변조되었는가를 확정하는 소송으로서 이와 같이 서면의 진부라고 하는 사실의 확정에 대하여 독립의 소가 허용되는 것은 법률관계를 증명하는 서면의 진부가 판결로 확정되면 당사자 간에 있어서는 그 문서의 진부가 다투어지지 않는 결과 그 문서가 증명하는 법률관계에 관한 분쟁 자체도 해결될 가능성이 있거나 적어도 그 분쟁의 해결에 기여함이 크다는 이유에 의한 것이므로, 증서의 진정 여부를 확인하는 소가 적법하기 위해서는 그 서면에 대한 진정 여부의 확인을 구할 이익이 있어야 한다 할 것이고, 확인의 소에 있어서 확인의 이익은 그 대상인 법률관계에 관하여 당사자 사이에 분쟁이 있고, 그로 인하여 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다15317 판결, 2007. 6. 14. 선고 2005다29290, 29306 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 이 사건 각 임대차계약서가 진정하게 성립되었다고 본다 하더라도 이는 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결할 권한이 없는 자가 체결한 것으로서 무효라는 취지의 주장을 하고 있고, 이 사건 소송의 주된 쟁점은 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 각 임대차계약을 체결한 I에게 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 있었는지 여부인 점에 비추어 보면, 이 사건 각 임대차계약서가 진정하게 성립되었음이 확정된다고 하더라도 이에 의하여 원고의 법률관계 또는 법적 지위의 불안·위험이 제거된다고 할 수는 없으므로, 원고의 주위적 청구는 그 불안·위험을 제거함에 가장 유효·적절한 수단이라고 볼 수 없어 확인의 이익이 없다고 봄이 상당하다.

다.

나. 피고들의 본안전항변에 대한 판단

살피건대, 확인의 소에 있어서 확인의 이익은 그 대상인 법률관계에 관하여 당사자 사이에 분쟁이 있고, 그로 인하여 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에 확인판결로

판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되고, (대법원 1991. 12. 10. 선고 91다15317 판결, 2007. 6. 14. 선고 2005다29290, 29306 판결 등 참조) 타인간의 권리관계라 하더라도 자기의 권리관계에 영향을 미치는 한 확인의 이익이 있다. 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 이 사건 각 임대차계약은 권원 없는 자와 체결된 것으로서 무효임을 주장하고 있고, 원고는 2011. 12.경 임대차계약이 유효하게 성립된 것으로 인정되어야 E이 제주특별자치도로부터 이 사건 풍력발전사업의 사업자로서 인가를 받을 수 있고, 이를 전제로 비로소 원고가 그 지위를 승계받는 절차를 밟을 수 있다고 주장하는바, E에게 2011. 12.경 임대차계약에 기한 임차권이 있음의 확인을 구하는 것은 원고의 법적지위의 불안·위험을 제거하는데 있어 유효·적절한 수단이라고 할 것이다. 또한, 임대차계약은 목적물의 사용·수익을 목적으로 하는 채권계약으로서, 임대차 목적물이 반드시 임대인의 소유일 것을 요하는 것은 아니고, 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 풍력발전사업을 위한 것으로서 토지 소유자가 누구인지를 구분하지 않고 이 사건 토지 전체를 임대차 목적물로 하여 임대차계약을 체결한 것으로서, 이 사건 토지 중 일부가 일부 피고들의 소유가 아니라고 하더라도, 그것만으로 피고들을 상대로 이 사건 각 임대차계약에 기한 임차권 확인을 구하는 이 사건 소의 확인의 이익이 없다거나, 당사자적격이 결여되었다고 할 수는 없으므로, 피고들의 위 본안전항변은 이유 없다.

다. I에게 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 있는지 여부

1) 갑 제2호증의 2, 6, 을 제8 내지 10호증, 제13 내지 15호증, 제18 내지 22호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 C은 2007. 4. 5. 제주도에서 F를 만났고, 함께 기념촬영을 한 적이 있는 점, ② 피고 C은 2009. 2. 3. F로부터 '이 사건 토지를 명도하고 그에 투입한 금액에 대하여 어떠한 청구도 하지 아니한다'라는 내용의 확인각서를 받은 점, ③ 2009. 3. 1. 영농조합법인 S 대표이사 T과 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차기간 10년, 연 임대료를 90,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였으나, 위 S가 1년의 기간이 지난 후 더 이상 차임을 지급하지 않자 2010. 4. 15.과 2010. 4. 21. T에게 임대차계약을 해지한다는 내용증명 우편물을 보낸 점, ④ 피고들은 2011. 1.경 한국전력공사와 이 사건 토지 중 일부에 대한 보상협의 등을 진행하고, 수용보상금을 수령하였고, 이 사건 토지 중 U, V 토지에 관하여 한국전력공사에게

지상권을 설정해 주었고, 서귀포시로부터 2012. 12.경 "목장용지 내 농작물 불법전용에 따른 위반사항 통보"를 받은 적이 있는 점, ㉔ 피고 C은 2011. 4. 13. W와 사이에 이 사건 토지 지상에 식재된 입목을 양도하는 내용의 '입목양도계약' 및 입목양도계약에 따른 부수적 계약으로서 이 사건 토지에 대한 '임대차계약'을 체결하였던 점, 2012. 11.경 제주특별자치도청에 이 사건 각 임대차계약이 무효라는 취지의 민원을 제기한 점, ㉕ F는 이 사건 각 임대차계약을 체결할 당시 I에게 피고들의 위임장이나 인감증명서를 요구한 사실이 없는 점, ㉖ I은 '만기발병 알츠하이머병에서의 치매'를 앓고 있는 사실이 인정된다. 그러나 위와 같은 사정에다가 피고들이 제출한 나머지 증거를 보태어 보더라도 아래에서 보는 사정들에 비추어 I이 이 사건 토지에 대한 관리·처분권 없이 이 사건 각 임대차계약을 체결하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 오히려, 갑 제4 내지 6호증, 제11호증, 제14 내지 25호증, 을 제11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 원고 대표이사 본인신문결과, 증인 I, N의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사정이 인정되는바, 이와 같은 사정을 모두 종합하여 보면, I은 이 사건 토지를 1977년경 구입한 이래 이 사건 각 임대차계약을 체결할 당시까지 계속하여 이 사건 토지에 대한 실질적인 관리·처분권을 행사하여 왔다고 봄이 상당하므로, 이 사건 각 임대차계약이 권한없는 자와 체결된 것으로서 무효임을 전제로 한 피고들의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

가) 이 사건 토지 대부분은 1977년경 피고들 명의로 공유지분 이전등기가 마쳐졌고, 일부는 1981년경, 1982년경 공유지분 이전등기가 마쳐졌는데, 1977년을 기준으로 하면 피고 B은 28세, 피고 C은 21세, 피고 D는 17세로서 피고들의 개인적인 자력으로 이 사건 토지를 매입하였다고 보기는 어렵고, 오히려 당시 I은 L 및 M을 역임하다 1977년 퇴임하여 변호사활동을 하고 있던 자로서, 그 당시 상당한 소득을 얻고 있었을 것으로 보이는 점에 비추어 볼 때, I이 대부분의 자금을 투입하여 이 사건 토지를 매입하고, 자녀들인 피고들 및 N 명의로 이 사건 토지의 공유지분 등기를 마쳐주었다고 봄이 상당하다.

나) ㉗ X은 2005. 3.경 I과 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하고, 이를 인도받아 농사를 지었으며, ㉘ F는 X의 소개로 영농조합법인 Y을 운영하던 때인 2006. 2. 1.경 I과 이 사건 토지에

관하여 임대차기간을 5년으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 이후 이를 인도받아 영농에 이용하여 왔으며, 임대료는 I이 지정한 피고 C 명의의 계좌(갑 제4호증의 기재에 의하면, 당시 작성된 임대차계약서에 피고 C 명의의 계좌번호가 적혀 있다)로 지급하였고(피고 C은 위 계좌에 입금된 돈에 대해 이의를 제기한 바가 없다), ㉔ Z법인의 실질적 대표인 AA는 2010. 4.경 I과 이 사건 토지에 관해 임대차기간을 약 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, ㉕ F는 2011. 7.경 I과 이 사건 토지에 관하여 임대차기간 4개월, 차임을 3,000만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 농사를 지었는바, I이 위와 같이 다수의 임대차계약을 체결하고 임차인들이 이 사건 토지를 사용하는 동안 피고들은 I 또는 임차인들에게 이의를 제기한 사실이 없다.

다) I이 위와 같이 이 사건 토지를 임대할 때 토지 소유명의자를 구분하지 않고 이 사건 토지 전체를 대상으로 임대하여 왔다.

라) I의 지시를 받은 N은 2012. 8. 16.부터 2012. 8. 27. 오전까지 F와 수차례 이메일을 주고받으며 2012. 8. 27.자 임대차계약서의 문구를 검토하고 수정하였다.

마) I은 F와 2012. 8. 27.자 임대차계약서를 작성하면서 수기로 "Special Purpose Company(특별목적회사)", 임대차기간에 "30年年", 임대료 상승률에 "5%"라고 기재하였다.

바) I은 2012. 12. 12. 피고 C이 제주특별자치도청에 제기한 민원에 대해 제주특별자치도청에 이 사건 각 임대차계약은 유효하며 가족간에 오해로 인한 것으로서 민원 제기가 무효라는 취지의 확인서를 제출하였고, 2013. 2.경 제주특별자치도청에서 열린 풍력심의에 N과 함께 출석하여 이 사건 각 임대차계약이 유효한 계약이라고 진술하였다.

사) I은 이 법정에 증인으로 출석하여, F와 이 사건 각 임대차계약을 체결한 사실이 있고, 2006. 2.경에도 F와 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결하고, 농사를 짓게 한 적이 있으며, 이 사건 각 임대차계약은 "권한없이 체결한 것은 아니다"라고 증언하였다.

아) N은 이 법정에 증인으로 출석하여, "이 사건 토지는 I이 관리하여 왔고, 그 후 [이 고령이 되어 관리가 힘들어지면서 본인이나 피고 C에게 심부름을 많이 시켰으며, 이 사건 각 임대차계약서는 F, N, I이 참석한 자리에서 작성되었고, 이 사건 토지를 비롯해 다른 부동산에 대해서도 I이 실질적인 권한을 행사하면서 임대차계약 등 필요할 때 아들들에게 심부름을 시켰으며, 이 사건 토지를 관리한 사람은

I이고, I이 임대료 수입을 받아서 쓰고 있으며, 부친이 땅을 구입하여 N 및 피고들 이름으로 해 주었기 때문에 관리 자체를 부친이 하고 수입을 받아서 아버지가 쓰는 것에 대해 이의가 없다"라고 증언하였다.

자) I은 89세의 고령이긴 하나 이 법정에서의 증언 당시 30~40년 전의 일에 대해서도 상당히 구체적으로 정확히 진술하고 있고, 그 진술에 일관성이 있으며, N 역시 "I은 육체적으로 굉장히 건강하고, 정신적으로 건강하느냐에 대해서는 고령이기 때문에 기억력이 떨어진 것은 인정하지만 판단력은 문제가 없다고 생각된다"고 진술하였는바, I이 '만기발병 알츠하이머병에서의 치매'를 앓고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 그것만으로 피고들의 주장과 같이 I이 정상적인 판단능력이 부족한 자로 보기는 어렵다.

차) 피고 C이 2009년경 영농조합법인 S와 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 임대차계약을 작성할 당시에도 이 사건 토지의 다른 소유자들인 피고 B, D 및 N의 위임장이나 인감증명서가 첨부되지 않았고, N은 이 법정에서 위 임대차계약 체결 사실에 대해 물랐으며, 위 임대차계약 체결에 대해 피고 B, D 및 N이 이의를 제기한 사실은 없다고 증언하였는바, 피고 C이 영농조합법인 S와 위 임대차계약을 체결한 것은 피고 C에게 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 있었기 때문이 아니라, 오히려 이 사건 토지에 대한 실질적인 관리·처분권한이 있는 I의 지시에 의해 위 임대차계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

카) 이 사건 토지와 관련하여 한국전력 또는 서귀포시가 발송한 공문의 수신자가 피고들로 기재되어 있고, 피고들은 이 점을 들어 이 사건 토지에 관한 관리·처분권이 피고들에게 있다는 취지로 주장하나, 한국전력 또는 서귀포시는 공공기관으로서 그 특성상 공부상 소유명의자인 피고들을 상대로 일을 처리할 수밖에 없다는 점을 고려하면, 위와 같은 사정만으로 피고들이 이 사건 토지에 관한 관리·처분권을 갖고 있다고 보기는 어렵다.

타) 피고들은 I이 2012. 11. 16. 당시 원고의 대표이사 AB에게 "본인은 2012년 11월초 귀사를 대리하는 F씨와 계약일을 2012. 8. 27.로 소급하여 토지임대차계약을 맺은 바 있으나, 이 사건 토지의 주된 소유자인 피고들로부터 아무런 권한의 위임없이 본인이 임의로 계약을 체결한 후 나중에 추인받으려 하였으나, 추인을 받지 못하였으므로 계약이 무효임을 통보한다"라는 내용의 을

제11호증의 내용증명을 보냈다고 주장하나, 2012. 8. 27.자 임대차계약을 체결하기에 앞서 F와 N은 2012. 8. 16.부터 2012. 8. 27. 오전까지 이메일을 주고받으며 위 임대차계약서의 문구를 검토하고 수정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, F와 I 사이에 체결된 위 임대차계약서는 2012. 8. 27. 작성된 것으로서 날짜를 소급하여 작성된 것이 아니며, I은 위 임대차계약을 체결한 이래 이 법정에 이르기까지 이 사건 각 임대차계약이 유효하다고 진술하고 있고, 위 내용증명의 자필서명 부분에 기재된 'T'이라는 글자가 I의 자필서명으로 보기 어려운 점에 비추어 볼 때, 을 제11호증(내용증명)의 기재는 이를 증거로 삼기 어렵다 할 것이다.

파) 피고 C은 1이 2006. 2. 1. F에게 "앞으로 계약조건 등과 관련해서는 50% 지분권자인 피고 C과 상의해라"고 말하였고, F는 I의 위 말을 듣고 일산에 있는 피고 C의 집으로 찾아온 적이 있으며, 2007. 4. 5. 제주도에서 F에게 "이제 부친은 연세가 많으셔서 부동산을 관리할 수 없다. AC 토지 역시 다른 형제들의 위임을 받아 다수지분권자인 내가 직접 관리할 것이다"라고 말하였다고 주장하나, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 2010. 4. 21. F에게 "이 사건 부동산을 더 이상 타인에게 임대할 계획이 없으며 피고들이 개발계획에 따라 사용할 것이니 그리 아시기 바랍니다"라는 내용의 내용증명 우편물을 보냈고, 그 무렵 F가 이를 수령하였다고 주장하나, 을 제10호증의 3의 기재에 의하면, 수신란에 기재된 F의 주소지는 '제주특별자치도 제주시 AD'이고, 이는 영농조합법인 Y의 주사무소 겸 사업장 소재지이며, 위 영농조합법인 Y은 2008. 10. 7.경 폐업하였는바, 위 내용증명을 F가 수령하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 2011. 12.경 임대차계약서 제6항에 의해 이 사건 임대차계약이 무효인지 여부

살피건대, 갑 제3호증, 제5호증, 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2011. 12.경 임대차계약서 제6항에 기재된 "본 계약은 임차인이 2012년 2월 육상 풍력발전지구사업자로 선정되지 아니하면 무효가 되며"라는 규정은, 이 사건 각 임대차계약은 풍력발전사업을 목적으로 하는 것으로서, 그 전제로서 E이 풍력발전사업자로 선정되지 아니하면 임대차계약의 목적을 달성할 수 없게 되므로, 그 당연한 귀결로서 위 임대차계약이 무효가 된다는 취지로 위와 같은 규정을 둔 것이지, 그 시기나 기한을 한정하기 위해 둔 규정은 아니라고 봄이 상당하고, 제주특별자치도는 2012. 10.경 공고 AE 육상 풍력발전지구 지정 후보지 공모 변경 공고를 발표하였고, 2013. 3.

13.경에야 처음으로 AF 지구 등 4개 지구를 풍력발전지구로 지정 공고하였는바, 제주특별자치도로부터 E 또는 원고가 육상 풍력발전지구사업자로 선정되지 아니함이 확정되었다고 보기도 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 소결론

따라서 피고들은 이 사건 각 임대차계약이 무효라고 주장하며 이 사건 반소를 제기하는 등 원고의 임차권에 대하여 다투고 있으므로, 원고는 피고들에게 그 확인을 구할 이익이 있다 할 것이므로, 이 사건 토지에 관하여 E에게 2011. 12.경 임대차계약에 기한 임차권이 있음을 확인하고, 원고에게 2012. 8. 27.자 임대차계약에 기한 임차권이 있음을 확인한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 확인의 이익이 없어 부적법하므로 이를 각하하고, 예비적 청구는 각 이유 있어 이를 모두 인용하며, 원고에게 이 사건 토지에 관한 임차권이 없음을 전제로 한 피고들의 반소청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장판사유석동

판사손혜정

판사채희인

별지