

서 울 고 등 법 원

제 3 2 민 사 부

판 결

사 건 2012나86446 손해배상(기) 등

원고, 피항소인 겸 부대항소인

주식회사 A

대표이사 ○○○

소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○, ○○○

피고, 항소인 겸 부대피항소인

주식회사 B

대표이사 ○○○

소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○, ○○○

제 1 심 판 결 서울동부지방법원 2012. 9. 26. 선고 2011가합11632 판결

변 론 종 결 2013. 5. 15.

판 결 선 고 2013. 6. 26.

주 문

1. 제1심 판결 중 금원지급청구에 대한 부분(제1항)을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 214,438,047원과 이 중 2,800만 원에 대하여는 2012. 6. 15.부

터 2012. 9. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%, 186,438,047원에 대하여는 2011. 7. 8.부터 그 중 176,848,047원에 대하여는 2012. 9. 26.까지, 959만 원에 대하여는 2013. 6. 26.까지 각 연 5%, 각 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20% 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 원고가 한 나머지 금전지급청구를 기각한다.

2. 피고가 채무부존재확인청구에 관하여 한 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다,

청구취지, 항소취지 및 부대항소취지

1. 청구취지

가. 금전지급청구

피고는 원고에게 644,244,647원과 그 중 115,150,000원에 대하여는 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터, 나머지 금원에 대하여는 소장 부분 송달일 다음 날부터 각 갚는 날까지 연 20% 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 채무부존재확인청구

원고가 2010. 9. 14. 피고와 체결한 경기 ○○군 ○○면 ○○리 235-8 등 부동산에 관한 임대차계약에 의하여 부담하는 차임지급채무는 월 53,550,000원을 초과하여서는 존재하지 않는다고 확인한다.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고 청구를 기

각한다.

3. 부대항소취지

제1심 판결 중 금전지급청구에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고에게 219,560,647원과 그 중 28,000,000원에 대하여는 2012. 6. 15.부터 2012. 9. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%, 나머지 금원에 대하여는 2011. 7. 8.부터 갚는 날까지 연 20% 비율로 계산한 금원을 지급하라(원고는 지연손해금 부분에 대해서만 부대항소 하였으므로 제1심 판결 원고 패소 부분 중 나머지 부분은 이 법원 심판 범위에서 제외된다).

이 유

1. 제1심 판결 인용

이 법원이 이 사건에 적을 이유는 제1심 판결 이유 중 '4. 약정 불이행으로 인한 손해배상청구에 관한 판단' 부분과 '6. 결론' 부분을 아래와 같이 고쳐 적고 나머지 부분 중 일부 기재를 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심 판결 이유(제2쪽 밑에서 셋째 줄부터 제14쪽 9째 줄까지) 기재와 같다. 민사소송법 제420조에 따라 인용한다.

2. 일부 기재를 고치거나 추가하는 부분

○ 제4쪽 6째 줄 '2011. 1. 1.부터 2013. 11. 30.까지 3년' 다음에 ', 전대차보증금 10억 원, 월차임 9,000만 원(단 2011년 1년 동안에는 8,500만 원)'을 추가한다.

○ 제5쪽 6째 줄 '갑 제1 내지 7, 9 내지 18, 32, 33' 다음에 ', 39'를 추가하고, 7째 줄 '이 법원'을 각 '제1심 법원'으로 고친다.

○ 제6쪽 마지막 줄 아래에 다음 내용을 추가한다.

'피고는 원고가 이 사건 연수원을 전대하여 이 사건 임대차계약에서 정한 것보다 많은 임대차보증금과 차임을 지급받았으므로 피고가 야외수영장과 신관 강의동 3층 강당 공사를 완성하지 못하였다고 하더라도 사용·수익에 제한을 받거나 손해를 입은 것이 없다는 취지로 주장한다.

그러나 임차인인 원고가 지급하는 차임은 임대차 목적물 전부를 아무런 법률상·사실상 제한 없이 사용·수익할 수 있는 것을 전제로 산정된 것이므로 만일 임대차 목적물 중 일부가 설치되지 않은 등 사유로 사용·수익을 할 수 없는 상태에 있었다면 그 사실자체로 원고가 지급하기로 한 차임과 임대차 목적물에 대한 사용·수익 사이 등가관계는 깨진 것으로 보아야 한다. 원고가 사용·수익을 할 수 없는 부분을 실제로 사용할 필요가 없었다거나 또는 그런 상태에서 제3자에게 전대를 놓아 차임을 지급받았다고 하더라도 이런 우연한 후발적 사정은 이미 원고에게 발생한 사용·수익상 제한이나 원고가 입은 손해에 영향을 미칠 수 없다(원고가 임대차목적물을 전대할 것인지 여부, 전대를 한다면 어떤 조건에 할 것인지는 여부는 이 사건 임대차계약과는 아무런 관계없이 전적으로 원고 주관적 사정이나 의사 또는 원고와 전대인 사이 계약 내용에 따라 결정된다. 만일 원고가 임대차 목적물을 제3자에게 전대하여 차임을 취득한 경우 이를 원고 손해액 등에서 참작하여야 한다면 이 사건 임대차계약과 별도로 후발적으로 체결된 전대차계약 조건에 따라 이미 발생한 원고 손해 존재여부나 범위가 소급적으로 결정된다는 부당한 결과에 이르게 된다. 그뿐만 아니라 원고가 현재 전대를 하지 않고 있지는 않지만 추후 전대 가능성이 있는 경우 원고 손해 존재여부나 범위가 확정될 수 없게 된다는 문제도 발생한다. 원고가 임대차목적물을 전대하여 차임을 지급받았다고 하더라도 이는 이 사건 임대차계약과 무관하게 원고 자신 노력으로

취득한 결과일 뿐이다). 원고로서는 전대 여부나 실제 사용 여부와 같은 주관적 사정에 관계없이 사용·수익하지 못한 부분에 상응하는 차임 상당액 감액을 구하거나 사용·수익을 하지 못한 손해배상을 구할 수 있다고 보아야 한다.'

○ 제7쪽 첫째 줄, 제8쪽 밑에서 셋째 줄, 제10쪽 18째 줄, 제12쪽 10째 줄, 제13쪽 5째 줄 '감정인 안병수' 앞에 각 '제1심'을 추가한다.

○ 제10쪽 17째 줄과 제18째 줄 '증인 이창흠' 앞에 '제1심'을 추가하고, '이 법원의'를 '제1심 법원의'로 고친다.

○ 제14쪽 6째 줄 '원고의 청구는'부터 9째 줄 '인정되지 아니한다'까지를 다음과 같이 고친다.

'을 6호증의 1, 2 각 기재에 변론 전체 취지를 종합하면 원고가 2012. 3.분 이후 차임을 전혀 지급하지 않아 2달분 이상 차임을 연체하였고 피고가 이를 이유로 2012. 7. 2. 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통고를 한 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 바와 같이 피고에게 설치의무가 있는 야외수영장 등 시설물 미설치로 인해 원고에게 차임감액청구권이 인정되기는 하지만 이를 통해 인정되는 감액이 전체 차임 중 5%에 불과한 점에 비추어 보면 원고가 차임지급을 거절한 이유가 피고의 임대차목적물 설치의무 위반을 근거로 한 것이라고 하더라도 차임 전부를 지급 거부할 수는 없다고 보아야 하므로 원고 차임지급의무 위반을 이유로 한 피고 해지는 적법하다. 이 사건 임대차계약이 해지된 이상 그 존속을 전제로 한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구는 허용될 수 없다'

3. 고쳐 적는 '4. 약정 불이행으로 인한 손해배상청구에 관한 판단'

피고는 이 사건 임대차계약 제5조 제1항에 따라 2010. 12. 31.까지 이 사건 연수원

에 운동장 공사를 완성하여 원고에게 인도하기로 약정하였는데도 이행하지 않았고 원고가 자신 비용으로 운동장 공사를 도급하여 완성한 사실은 앞서 본 바와 같다. 원고는 소장에서 운동장 공사비로 959만 원을 지출하였다고 주장하였고 피고는 이를 다투고 있지 않고 있다.

피고는 원고에게 운동장 공사 완성과 인도 의무 불이행으로 인하여 원고가 입은 위 공사비 상당 손해를 배상할 의무가 있다. 피고는 원고에게 959만 원을 지급할 의무가 있다.

4. 고쳐 적는 '6. 결론'

피고는 원고에게 214,438,047원(4,900만 원 + 959만 원 + 154,293,047원 + 1,555,000원)과 이 중 2011. 7. 1.부터 같은 달 31.까지 발생한 손해배상금 1,000만 원과 2011. 8. 1.부터 2012. 2. 29.까지 발생한 차임 감액분 2,700만 원(원고는 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달로써 비로소 이 부분 지급을 구하였다) 합계 2,800만 원에 대하여는 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달로써 지급을 구한 날 다음 날인 2012. 6. 15.부터 피고가 이 부분 이행의무 존재여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 제1심 판결 선고일(이 법원이 차임감액과 손해배상책임 발생 여부, 그 범위에 관하여 한 판단은 제1심 판단과 같다)인 2012. 9. 26.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%, 나머지 186,438,047원에 대하여는 소장 부분 송달로써 지급을 구한 날 다음 날인 2011. 7. 8.부터 그 중 오수처리시설, 상수도 급수펌프 및 급탕시설 보수비용과 방충망 설치비용 합계 176,848,047원에 대하여는 피고가 그 이행의무 존재여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 제1심 판결 선고일(이 법원이 이 부분에 관하여 한 판단은 제1심 판단과

같다)인 2012. 9. 26.까지, 운동장 공사비 상당 손해 959만 원에 대하여는 피고가 이행 의무 존재여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 법원 판결 선고일인 2013. 6. 26.까지 각 민법에서 정한 연 5%, 각 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20% 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 부담하는 차임지급채무는 월 6,650만 원을 초과하여서는 존재하지 않는다.

원고 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결 중 금전지급청구에 대한 부분은 이와 일부 결론이 달라 부당하므로 원고 부대항소와 피고 항소를 각 일부 받아들여 위와 같이 변경한다. 제1심 판결 중 채무부존재확인청구 부분은 이와 결론이 같아 정당하므로 이에 대하여 피고가 한 항소를 기각한다.

재판장 판사 김명수

 판사 이병삼

 판사 한성수