

서울중앙지방법원 2015. 9. 23 선고 2014가단227742(본소), 2014가단146218(반소) 판결
[점포인도등 · 점포임차권확인]

재판경과

서울중앙지방법원 2016. 9. 23 선고 2015나61858 판결

서울중앙지방법원 2015. 9. 23 선고 2014가단227742 판결

전 문

원고(반소피고) 코레일유통 주식회사

피 고 A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 8. 26.

판결 선고 2015. 9. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 A, 피고(반소원고) B은 서울 강남구 C에 있는 D역 지하2층 내 별지 도면표시 1, 2, 3, 4, 1의
각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 경량철골조 점포22㎡를 인도하고,

나. 피고 A은 53,707,604원 및 이에 대하여 2015. 3. 1.부터 2015. 9. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 피고 A은 2015. 3. 1.부터 위 가항 기재 점포의 인도 완료일까지 매일 166,596원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고 A에 대한 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) B의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소 및 반소를 합하여 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 A 사이에 생긴 부분의 1/20은 원고(반소피고)가 나머지는 피고 A이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가항 및 피고 A은 55,099,140원 및 이에 대하여 2015. 3. 1.부터 이 사건 판결선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 A은 2015. 3. 1.부터 주문 제1의 가항 기재 점포 인도 완료일까지 월 5,164,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 서울 강남구 C에 있는 D역 지하2층 맞이방(사당 방면) 점포 22㎡에 관한 임차권이 피고(반소원고. 이하 '피고'라고만 한다) B에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고(반소원고. 이하 '원고'라고만 한다)와 피고 A은 아래와 같이 이 사건 점포에 관해 피고 A과 전문점 운영계약을 체결한 당사자이고, 피고 B은 피고 A의 동의 아래이 사건 점포를 점유하며 영업활동을 하고 있는 사람이다.

나. 원고는 2011. 10. 4. 피고 A과 사이에, 서울 강남구 C에 있는 D역 지하2층 내별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 경량철골조 점포 22㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 화장품 업종(상호 'E')으로 전문점운영계약을 체결한 이래 매년 계약을 갱신해 오던 중 2013. 1. 1. 피고 A을 대리한 피고 B과 사이에 계약기간을 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.로 정하여 갱신계약을 체결하였고, 2013. 8. 20. 위 계약서 제6조에 규정된 월최저 하한매출액을 15,650,000원으로감액하는 내용으로 계약(이하 위 최초 '전문점 운영계약'과 '수정계약'을 통칭하여 '이 사건 계약'이라 한다)을 수정한 이래 2014. 1. 1.경 다시 이 사건 계약을 갱신하였다. 이 사건 계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다. 아래에서 갑은 원고를, 을은 피고 A을 의미한다.

[제16조] (사용제한 및 금지)

④ 을은 갑과 약정한 최대운영 계약 기간 내에는 최초 갑과 체결한 사업자 유형(개인 사업자또는 법인 사업자)과 을의 사업자등록증상 대표자 명의(개인사업자의 경우)를 변경할 수 없다.

[제26조] (종합원가)

① 갑은 을에게 월매출액(부가세포함)의 77%를 포괄적인 종합원가(상품원가, 인건비, 직접경비,업체인윤 포함)로 지급한다.

④ 을이 계약해지 이후에 매장명도가 정상적으로 이루어지지 않는 경우 갑은 을에게 지급할종합원가 지급을 매장명도 완료시점까지 유보한다.

[제28조] (이행담보금)

이행담보금은 전문점 운영계약이 만료되고, 매장의 원상회복이 완료된 이후에 갑은 이행담보금원금만을 지급한다. 단, 을이 본 계약서 제33조 1항을 위반한 경우 및 매장의 명도예정일에 임의명도를 거부하여 갑이 부득이 명도(인도) 소송을 제기하게 된 경우에는 납부된 이행담보금은 몰수조치된다.

[제40조] (계약해지)

④ 갑은 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 사전 통지와 함께 계약을 해지할 수 있고, 이 경우을은 이로 인한 투자비 보상, 손해보상, 생계보상 등 어떠한 보상도 요구하지 아니한다.

3. 영업과 관련된 허가, 면허 등이 정지 또는 취소되거나, 제37조에 의하여 3회 이상의 영업정지처분을 받거나 영업정지 일수가 30일을 초과하는 경우

[제42조] (손해배상책임 등)

④ 계약해지에 의하여 계약 종료 후 갑이 지정한 기일까지 매장을 명도 또는 원상회복하지 않아 갑이 입은 영업손실이 발생할 경우 갑이 통보한 명도지정일 초과 이후부터 명도거부 불법점유 1일당 부가세 포함 월 최저하한설정 매출의 일평균매출 또는 직전 12개월 부가세포함 월평균매출액의 일평균매출 중 큰 금액에서 갑의 이익금을 기준으로, 이익금의 1.5배에 해당하는 금원을 명도거부 불법 점유일수만큼 계산하여 지급할 종합원가에서 공제하며 금액이 부족할 경우에는 갑이 을에게 별도 청구하거나, 보증보험회사 또는 은행으로 이행지급 보험금을 청구하여 갑의 영업손실을 보상받는다.

나. 한편 피고 A은 2013년경 공무원 시험에 합격함으로써 개인사업자 등록을 유지하기 곤란한 사정이 발생함에 따라 2013. 12. 31.경 사업자 폐업신고를 마쳤고, 2014. 3.12.경 원고에게 자신 명의의 사업자등록을 유지하기 곤란한 사정을 이유로 계약 명의 자를 다른 사람으로 변경해 줄 것을 요청하였다. 이에 원고는 그 무렵 피고 A에게 '이 사건 계약서 제16조 제4항에 의거 계약기간 내에는 최초 계약시 사업자등록증상 사업자 유형 및 대표자 명의를 변경할 수 없음을 알려드립니다.'라고 회신하였다.

다. 이후 원고는 2014. 3. 18. 피고 A에게 '피고 A은 이 사건 계약서 제5조 제5항에 따라 사업자등록증에 변경사항 및 중대한 변경사유가 발생한 경우 통지를 하여야 할 의무가 있음에도 불구하고 통지 없이 임의로 2013. 12. 31.자로 사업자등록을 폐업신고한 사실이 확인되었습니다. 이는 이 사건 계약서 제40조 제4항 제3호의 영업과 관련된 허가, 면허 등이 정지 또는 취소된 경우에 해당하므로, 2014. 3. 18.자로 전문점 운영계약이 해지됨을 알려드립니다. 피고 A은 2014. 3. 28.까지 매장을 인도해 주기 바랍니다.'라는 내용의 공문(이하 '이 사건 제1차 공문'이라 한다)을

보냈다.

라. 피고 A은 2014. 4. 2.경 원고에게 '피고 A은 부득이한 사정으로 사업자등록에 관하여 2013. 12. 31.자로 폐업신고를 하였고, 그에 따라 원고와 이 사건 점포에 관한 운영계약을 해지하는 절차를 수속하던 중 원고로부터 위 우편물을 수령하였는 바, 본인은 귀사와의 상기 계약 해지 및 매장 명도 요청에 전적으로 찬성 승인하오며 이에 해지 통고한다. 피고 A은 2013. 12. 31. 사업자등록 폐업신고와 동시에 임차인으로서 권리를 포기하여 위 매장을 명도하여 원상회복하였으므로, 매장의 반환 및 원상회복에 관하여는 본인과 무관함을 밝히오며, 추후 일체 연락은 아래 신원불명의 영업자를 확인하여 하기 바란다.'는 취지의 내용증명을 보냈다.

마. 이 사건 내용증명 이후에도 이 사건 점포가 원고에게 인도되지 아니하자 원고는 2014. 4. 4. 피고 A에게 '피고 A의 사업자등록증 폐업신고는 영업과 관련된 허가, 면허등이 정지 또는 취소된 경우에 해당하고, 이를 들어 원고는 2014. 3. 18. 계약을 해지하고 2014. 3. 28.까지 매장 명도를 요청하였으나 매장 운영이 계속되고 있다. 원고는 2014. 4. 9.까지 매장 명도를 다시 요청한다.'는 내용의 공문(이하 '이 사건 제2차 공문'이라 한다)을 다시 보냈다.

바. 한편 원고는 이 사건 점포의 인도가 이루어지지 않자 2014. 5. 초순경 이 사건점포에 관한 단전조치를 취하였으나, 피고 B은 발전기를 사용하는 등의 방법으로 이 사건 변론 종결일까지 이 사건 점포에서 영업을 계속하고 있다.

사. 한편, 원고는 이 사건 계약에 따라 피고 A에게 2014년 2월분 상품대금1,570,384원과 2014년 3월분 상품대금 2,319,016원의 채무가 있음을 자인하고 있다. 피고 A은 이 사건 계약에 따라 원고에게 이행담보금으로 9,372,000원을 납부하였고, 이 사건 계약에 따라 원고에게 입금하였어야 할 1,454,152원의 부가가치세 상당액을 원고에게 지급하지 않았다. 또한 이 사건 점포에 관한 2014년 4월의 전기요금 141,988원과 2014년 5월의 전기요금 83,110원이 미납된 상태이다.

[인정 근거] 갑 제1호증 내지 갑 제9호증의 각 기재, 증인 F, G의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 인도 청구(피고들 모두)

(1) 이 사건 점포에서 영업을 하기 위해서는 사업자등록이 마쳐져 있어야 함이 당연하다고 할 것인데, 이 사건 계약서 제16조 제4항의 계약 기간 내에 사업자등록증상대표자 명의를 변경할 수 없다고 규정하고 있음에도 불구하고, 피고 A이 2013. 12. 31.이 사건 점포에 관한 사업자등록 폐업신고를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 살피건대, 피고 A의 위와 같은 행위는 이 사건 계약서 제40조 제4항 제3호에서 규정한 '영업과 관련된 허가, 면허 등이 정지 또는 취소된 경우'에 준하여 볼 수 있다고 할 것인바, 이 사건 계약은 원고의 2014. 3. 18.자 이 사건 제1차 공문에 의한 해지 통보에 의해 적법하게 해지되었다고 할 것이다(그렇지 않다고 하더라도 피고 A은 원고의 위해지통보를 받은 다음 2014. 4. 2.자 앞서 본 내용증명을 통해 스스로 계약 해지의 의사를 표시하였으므로, 이 사건 계약은 적어도 그 무렵 합의해지되었다고 봄이 상당하다).

(2) 따라서 피고 A 및 원고에 대하여 아무런 정당한 점유 권원 없이 이 사건 점포를 점유하고 있는 피고 B은 이 사건 점포를 원고에게 인도할 의무가 있다.

(3) 이에 대하여, 피고들은 이 사건 계약의 실질적인 당사자는 피고 B이고, 피고 A은 단순히 그 명의를 대여한 자에 불과하므로, 피고 A에 대한 청구는 이유 없다는 취지로 다투나, 피고들 주장의 명의신탁은 피고 A과 피고 B 사이의 내부적인 합의에 불과한 것으로 보일 뿐 을가 제1호증 내지 제9호증, 을나 제1호증 내지 제10호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 증인 F, G의 각 증언만으로는 원고와의 사이에 실질적인 계약자가 피고 B이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 금전지급 청구(피고 A)

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약은 적법하게 해지되었으므로, 피고 A은 이 사건 점포의 명도 지연으로 원고가 입은 손해금을 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상금의 액수에 관하여 보건대, 피고 A이 이 사건 계약 제42조 제4항에 따라 계약해지에 따른 계약종료 후 원고가 지정한 기일까지 이 사건 점포를 명도하지 않아 원고에게 영업손실이 발생할 경우 위 지정기일 이후부터 명도완료일까지 1일당 부가세 포함 월최저하한 매출액 15,650,000원의 일평균매출을 근거로 계산한 원고 이익금의 1.5배에 해당하는 금원을 손해배상금으로 지급하기로

원고와 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 그에 따른 원고의 이익금은 일 매출액 504,838원(= 15,650,000원 ÷ 31일, 원 미만 버림. 이하 같다) 중 피고 A에게 지급하는 종합원가 78%를 공제한 나머지 22% 상당액인 일 111,064원(=504,838원 x 22%)인 사실을 알 수 있다.

따라서 피고 A은 원고의 명도지정일 다음날인 2014. 3. 29.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 일 166,596원(=111,064원 x 1.5배)의 비율로 계산한 약정 손해배상금을 지급할 의무가 있다고 할 것이고, 한편 위 명도지정일 다음날인 2014. 3. 29.부터 원고가 구하는 일응의 계산 기준일인 2015. 2. 28.까지 위 약정 손해배상금을 계산하면 합계 56,142,852원(=166,596원 x 337일)이 된다.

원고는 약정 손해배상금을 월 단위로 계산하여 위 기간 동안의 총액을 57,309,290원이라고 주장하나, 위 약정 손해배상금은 불법 점유일 단위로 계산하여야함은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

또한 피고 A이 원고에게 이 사건 계약에 따라 지급해야 할 부가가치세 상당액 1,454,152원을 지급할 의무가 있음은 앞서 본 바와 같고, 원고 스스로 피고 A에게 지급하여야 할 2014년 2월분 상품대금 1,570,384원 및 2014년 3월분 상품대금 2,319,016원 합계 3,889,400원의 채무가 있음은 자인하고 있는바, 결국 피고 A은 2015. 2. 28.기준으로 원고에게 53,707,604원(=56,142,852원 + 1,454,152원 - 3,889,400원)을 지급할 의무가 있다.

원고는 피고 A을 상대로 이 사건 점포에 관한 2014년 4월분 미납 전기요금 141,988원 및 2014년 5월분 미납 전기요금 83,110원의 지급도 구하나, 위 각 전기요금은 이 사건 계약이 적법하게 해지된 이후의 기간에 관한 것으로서, 이 사건 점포에서 더 이상 영업을 하지 않고 있는 피고 A을 상대로 구하는 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

따라서 피고 A은 원고에게 2015. 2. 28. 기준 약정 손해배상금 등 합계 53,707,604원 및 이에 대하여 변제기 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2015. 3. 1.부터 이 사건 판결선고일인 2015. 9. 23.까지는 민법이 정하는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 계산일 다음날인 2015. 3. 1.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 약정 손해배상금인 매일 166,596원의 비율로 계산한 약정 손해배상금을 지급할 의무가 있고, 이를 초과해서 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

(2) 이에 대하여 피고 A은 피고 B에게 명의를 대여하였을 뿐 이 사건 점포를 점유하여 사용한 사실이 없으므로, 피고 A을 상대로 구하는 손해배상 청구는 부당하고, 이는 오로지 피고 A에게 고통을 가하기 위한 권리행사로서 권리남용에 해당한다고 다투나, 피고 A이 단순한 명의대여자에 해당하지 않는 점은 앞서 인도청구의 해당 부분에서 본 바와 같고, 달리 원고의 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고 A의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고 B은 피고 A의 명의를 빌려 원고와 사이에 이 사건 점포에 관한 계약을 체결하였으므로, 이 사건 계약의 실질적 당사자는 피고 B이라고 주장하며, 반소 청구취지 기재와 같이 이 사건 점포에 관한 임차권의 확인을 구하나, 을가 제1호증 내지 제9호증, 을나 제1호증 내지 제10호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 증인 F, G의 각 증언만으로는 위 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 A에 대한 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 기각하고, 피고 B의 반소 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 정인섭

[별 지]

도면



