

수원지방법원 2024. 10. 23 선고 2023가단16539 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 호암

담당변호사 이명원

피 고 파산자 주식회사 B의 소송수계인 파산관재인 C

변 론 종 결 2024. 10. 16.

판 결 선 고 2024. 10. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 29,598,072원 및 이에 대하여 2024. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고회사는 2021. 10. 20. 주식회사 B(이하 ‘파산회사’라 한다)과 사이에 아래와 같은 내용의 임대차(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다) 계약을 체결하였다.

○ 임대인: 원고회사, 임차인: 파산회사

○ 임대차 목적물: 평택시 D 외 2필지 토지와 그 지상 철골조 창고시설 건물

○ 임대차보증금: 3,000만 원, 차임: 월 400만 원(부가가치세 별도)

○ 임대차기간: 2021. 12. 1. ~ 2023. 12. 1.

○ 임대인의 해지권 발생: 연체차임액이 3기의 차임액에 달할 경우

나. 파산회사는 이 사건 임대차기간이 시작될 무렵까지 원고회사에 이 사건 임대차보증금 3,000만 원을 전액 지급하고, 위 건물을 인도받아 이를 점유, 사용하기 시작하였다.

다. 파산회사는 2023. 11. 1. 이전에 이미 3기의 차임액인 1,200만 원을 초과하는 차임을 연체하게 되었고, 원고회사는 2023. 12. 27. 이 사건 소를 제기하였다. 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고회사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2024. 1. 26. 파산회사에 송달되었다.

라. 그 후인 2024. 3. 28. 수원회생법원은 2024하합179 사건에서 파산회사에 대한 파산선고를 하였다. 위 파산선고 당시 변호사 C가 파산관재인으로 선임되었고, C는 이 사건 소송절차를 수계하였다.

마. 파산회사의 소송수계인인 피고(이하 ‘피고’라고만 한다)는 2024. 7. 31. 원고회사에 이 사건 임대차건물과 그 지상 토지를 인도하였고, 원고회사는 그 무렵 수원회생법원에 “파산선고일인 2024. 3. 28.부터 위 2024. 7. 31.까지 발생한 차임과 관리비 상당액으로서 이 사건 임대차보증금을 공제하고 남은 금액이 29,598,072원이다”라고 주장하면서 위 29,598,072원을 재단채권으로 신고하였다.

바. 원고회사와 피고 사이에, 원고회사가 신고한 위 29,598,072원의 액수에 관하여 다툼이 없다.

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론

전체의 취지

2. 본안전항변에 대한 판단

가. 피고는 “파산절차에서는 물론 이 사건 소송에서도 피고는 원고회사 주장의 재단채권액에 다툼이 없으므로, 이 사건 소는 소의 이익이 없는 부적법한 소이다”라는 취지로 본안전항변을 한다.

나. 그러나 재단채권은 파산절차에 의하지 아니하고 수시로 변제하는 것이고(채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제475조, 이하 위 법을 ‘채무자회생법’이라 한다), 이행의 소는 원칙적으로 원고가 이행청구권의 존재를 주장하는 것으로서 소의 이익이 인정되는 것이며, 원고회사로서는 집행권원 확보를 위해 이 사건 소를 제기할 이익이 있으므로, 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 3기에 해당하는 연체차임의 발생으로 인해 임대인인 원고회사에게는 해지권이 발생하였고, 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고회사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 파산회사에 송달되었으므로, 그 송달일인 2024. 1. 26. 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다.

나. 파산선고 전의 미지급 차임은 파산채권이나, 파산선고일 이후의 인도의무 불이행으로 인한 차임 상당의 부당이득금과 파산선고일 이후 발생한 관리비 상당액의 부당이득금은 채무자회생법 제473조 제5, 7, 8호의 적용 내지 유추적용을 받아 재단채권에 해당한다고 보아야 한다.

다. 앞서 본 바와 같이 위 파산선고일(2024. 3. 28.)부터 이 사건 임대차건물의 인도완료일(2024. 7. 31.)까지 사이에 발생한 위 부당이득금액(이 사건 임대차보증금이 공제되어 그 정산이 완료된 금액임)이 29,598,072원임에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 부당이득금반환채권은 재단채권에 해당하므로, 결국 피고는 원고회사에 위 29,598,072원 및 이에 대하여 이 사건 임대차건물의 인도일 다음날인 2024. 8. 1.부터¹⁾ 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 이에 대하여 피고는 “대표적인 재단채권인 조세채권의 경우 파산선고일 이후에는 지연이자를 가산하고 있지 않다. 이를 고려할 때 위 부당이득금반환채권에도 형평상 지연손해금이 인정되어서는 아니 된다”는 취지로 주장한다. 재단채권인 조세채권의 경우 파산선고일 이후의 지연손해금이

인정되지 않는다는 피고 주장의 법적 근거가 불분명하다. 또한 채무자회생법 제473조 제4호에서는 재단채권의 하나로서 ‘파산재단에 관하여 파산관재인이 한 행위로 인하여 생긴 청구권’을 규정하고 있는데, ‘파산재단에 관하여 파산관재인이 한 행위’에는 파산관재인이 직무를 행하는 과정에서 한 법률행위뿐만 아니라 직무와 관련하여 행한 불법행위가 포함되고, 나아가 파산관재인이 직무와 관련하여 부담하는 채무의 불이행도 포함된다(대법원 2014. 11. 20. 선고 2013다64908 전원합의체 판결 참조). 파산관재인은 직무상 재단채권인 파산선고 후 발생한 위 부당이득을 수시로 변제할 의무가 있다고 보아야 하므로, 피고가 파산선고 후에 위와 같은 의무의 이행을 지체하여 생긴 원고회사의 지연손해금청구권은 채무자회생법 제473조 제4호 소정의 ‘파산재단에 관하여 파산관재인이 한 행위로 인하여 생긴 청구권’에 해당하여 재단채권이 되는 것이고, 위 재단채권이 부정되어야 할 별다른 근거를 찾기 어렵다. 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고회사의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안재천

1) 이 사건 소 제기 이전에는 원고회사가 이 사건 임대차건물을 인도받지 못한 상태였다. 그로 인해 제소 당시의청구취지는 장래이행의 소로서 차임 상당의 부당이득을 구하는 것이었고, 그 소장 부분은 2024. 8. 1. 이전인 2024. 1. 26. 이미 파산회사에 송달되었다.