

서울서부지방법원 2020. 8. 21 선고 2019나39878 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 서인 담당변호사 임재흥, 김진경

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 최원영

변론 종결 2020. 7. 17.

판결 선고 2020. 8. 21.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 9. 26. 선고 2018가단237254 판결

주 문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 확장한 청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용(청구확장으로 인하여 생긴 비용 포함)은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 110,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 위와 같이 청구취지 중 청구 원금 부분을 확장하고 지연손해금 부분을 감축하였으며, 그에

따라 그 각 범위 내에서 항소취지도 확장 및 감축되었다).

이 유

1. 기초사실

가. 주택 및 건물 신축판매업, 부동산 임대업 등을 영위하는 피고는 2016. 2. 17.경성남시 수정구 D에 있는 지하 2층 및 지상 5층 규모의 제1, 2종 근린생활시설인 'E'(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 신축하여 분양하였다.

나. 원고는 임대사업을 위하여 매입할 건물을 물색하던 중, 이전부터 면식이 있던 공인중개사인 G와 함께 이 사건 건물에 방문하였고, 피고의 직원인 H으로부터 이 사건 건물 제2층 F호(82.54㎡, 이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 그 당시 주변 임대시세 및 '이 사건 상가는 보증금 5,000만 원, 월세 300만 원으로 임대를 놓을 수 있다'는 취지의 설명을 들었다.

다. 원고는 2016. 9. 7. 피고로부터 이 사건 상가를 5억 5,000만 원(부가가치세 3,300만 원 제외)에 매수하면서, 계약금 5,500만 원 중 3,000만 원은 당일, 나머지 계약금 2,500만 원은 같은 달 8.에, 잔금 4억 9,500만 원은 같은 해 12. 9.에 각 지급하기로 하되, 위 잔금에 관하여서는 계약서의 말미에 덧붙여 "임대 확정시 잔금은 지불키로 한다.(관리비 포함)"는 내용을 특약(이하 '이 사건 특약'이라고 한다)으로 정하여 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 계약금 총액 5,500만 원을 지급하였다. 이후 원고는 같은 달 8. 피고로부터 위 부가가치세에 관한 세금계산서를 발급받았고, 같은 달 22. 임대사업자로 사업자등록을 마쳤다.

라. 이 사건 분양계약에는 대금 지급, 소유권이전등기, 임대위탁관리에 관한 약정이 있었는데, 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

〈제7조 1) 가. 및 동조 2〉

피고는 원고가 분양대금(중도금, 잔금)을 납부약정일로부터 30일 이내에 납부하지 아니하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없다면 이 사건 분양계약을 해제할 수

있고, 그 때까지 지급된 분양대금은 피고에게 귀속하며, 원고는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

〈제10조 1〉

원고는 전체상가의 구성과 조화 및 활성화를 위하여 피고 또는 피고가 지정하는 업체에 입점업체 선정권을 위임한다.

마. 피고는 이 사건 분양계약 이후에 원고에게 이 사건 상가에 관하여 여러 차례 임대차를 주선하였으나, 원고는 그 때마다 '보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원보다 적다'는 이유로 임대에 동의하지 않았다. 이 사건 상가는 위 매매계약일로부터 약 2년 정도 임대가 되지 않았고, 위 잔금의 지급과 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기 또한 이루어지지 않았다.

바. 그러던 중, 원고는 2018. 8. 24. 오전경 H으로부터 전화 통화로 보증금 3,000만원, 차임 월 200만 원의 임대차를 제안 받고 이를 거절하였다. 그 당시 이 사건 건물소재지 및 그 주변 상가의 임대차 시세는 이와 비슷하거나 이보다 낮았다.

사. 피고는 같은 달 25. H을 통하여 주식회사 I에게 이 사건 상가를 보증금 3,000만원, 차임 월 200만 원, 기간 2년으로 정하여 임대하였고(이하 '이 사건 임대차'라고 한다), 같은 달 27. 원고에게 내용증명 우편으로 이 사건 임대차 사실의 통보 및 같은 해 9. 10.까지의 잔금 지급 청구를 하였고, 그 무렵 위 내용증명 우편이 원고에게 도달하였다. 이에 대하여 원고는 같은 해 9. 6. 내용증명 우편으로 이 사건 임대차의 내용이 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원에 미달함을 이유로 동의하지 않았던 사실을 지적하며 잔금 지급을 거절하였고, 그 무렵 위 내용증명 우편이 피고에게 도달하였다.

아. 피고는 같은 달 11. 내용증명 우편으로 이 사건 분양계약이 해제되었다는 취지를 통보하였고, 그 무렵 위 내용증명 우편이 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없거나, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 4, 6, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 당심 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 계약해제로 인한 계약금 반환 및 위약금 지급 청구(주위적 청구원인)

1) 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원의 임대차 주선 의무(조건)의 불이행에 관하여

원고는, 피고에게 이 사건 분양계약에 따라 이 사건 상가에 관하여 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원에 상당하는 임대차계약을 주선할 의무가 있고, 피고는 이 사건 상가를 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원보다 적은 액수로 임대하여 이 사건분양계약상의 의무를 불이행하였기에, 원고는 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복 및 손해배상액의 예정으로서 계약금의 배액인 1억 1,000만 원을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용,그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하고, 의사표시 해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 알 수 없다면, 의사표시의 요소가 되는 것은 표시행위로부터 추단되는 효과의사 즉, 표시상의 효과의사이고 표의자가 가지고 있던 내심적 효과의사가 아니므로, 당사자의 내심의 의사보다는 외부로 표시된행위에 의하여 추단된 의사를 가지고 해석함이 상당하다(대법원 2002. 2. 26. 선고2000다48265 판결 등 참조).

아래와 같이 각 인정되는 원고의 주장에 부합하는 간접사실과 이에 반대되는 간접사실을 종합하여 고려하면, 이 사건 분양계약 및 이 사건 특약에 의하여 피고가 원고에게 이 사건 상가에 관하여 주변 임대 시세까지 고려한 적정하고도 합리적인 액수의 보증금 및 차임으로 임차인을 주선할 수 있는 권한을 넘어, 위와 같은 임대차의 주선자체 내지 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 이상으로 특정된 임대차의 주선이 이 사건 분양계약상의 의무(조건)에까지 이르러 피고에게 부여되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

먼저 원고의 주장에 부합하는 간접사실로, 위 제1의 나, 다. 중 일부, 마. 내지 아.항 기재 기초사실에 더하여, 을 제8, 9호증의 각 일부 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

① 원고가 이 사건 상가를 분양받은 목적은 직접 사용하기 위함이 아니라 임대수익을 얻기 위함이었으므로, 원고는 매입 자금의 금융비용을 상회하는 수익이 가능한 내용으로 임대차계약이 체결되기를 기대하였을 것으로 보인다.

② H은 이 사건 분양계약 당시 피고의 분양 담당 이사로 근무하며 이 사건 분양계약을 포함한 이 사건 건물의 분양 업무를 총괄하여 수행하고 있었는데, H은 가능한 임대조건과 예상되는 임대수익을 구체적으로 언급하는 방식으로 이 사건 건물의 상가 분양을 권유·홍보하여 왔을 것으로 보인다.

③ 나아가 H은 원고에게 '이 사건 상가를 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원으로 타에 임대하는 것은 확실히 가능하고, 이와 같은 조건의 임차인을 적극적으로 찾아주겠다'는 취지로 말한 사실이 있는 것으로 보인다.

④ 원고가 이 사건 상가를 분양 받음에 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 정도의 예상 임대 수익은 그 중요한 경제적 동기였을 것으로 보인다.

한편 원고의 주장에 반대되는 간접사실로, 위 제1의 다.항 중 일부, 라. 항 기재 기초사실에 더하여, 앞서 채택한 증거들에 변론 전체를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

① 피고가 이 사건 분양계약을 포함한 이 사건 건물의 상가를 분양함에 사용하여 온 분양계약서에 고정적으로 기재된 문구를 보면, 피고는 수분양자로부터 각 상가에 입점할 업체의 선정권을 부여 받아 왔는데, 그 선정권에 관하여 임대차의 내용 등 특정 사항에 관한 제한이 별도로 기재되어 있지는 않았고, 피고도 수분양자들에게 보다유리한 내용의 임대차를 주선하기 위하여 특별한 노력을 기울여 왔음을 나타내는 사정도 달리 드러나 있지 않으며, 다만 자신의 분양 업무 과정에서 부수적으로 임대차의 주선을 시도하면서 그 임대차 내용은 주변의 통상적인 임대 시세로 원하는 정도에 그쳐 왔을 것으로 보인다.

② 피고에게 위 선정권을 부여하는 취지는 '전체상가의 구성과 조화 및 활성화'를 도모하기 위한 것인데, 실제로 이 사건 특약 및 이 사건 건물의 다른 수분양자들에 대한 분양계약서에는 "약국 불가"라는 기재로써 특정 업종의 입점을 제한하여 이 사건 건물에서 그 업종의 중복을 피하고 전체 상가를 조화롭게 구성하려는 목적으로 추단되는 취지의 문구가 있었으므로, 위 선정권 부여의 목적은 형식적인 표현에 그치지 않고 실질적으로 구현되고 있던 것으로 보인다.

③ 그런 한편 이 사건 특약의 문구는 "임대 확정"이라고만 기재되어 있고 보증금과 차임에 관련된 기재는 달리 없었으며, 피고가 이 사건 분양계약 무렵에 H을 통하여 원고 이외의 자들과 체결한 이 사건 건물에 관한 분양계약의 일부 계약서에는 "임대 확정"에 더불어 차임이 특정 액수로 지정되어

명시적으로 기재되어 있었다.

④ 이 사건 분양계약 당시 보증금 5,000만 원과 차임 월 300만 원은 피고가 영업적노력을 특별히 기울여야 확보할 수 있는 액수라기보다는, 그 당시 이 사건 건물 및 그 인근 상가의 임대 시세에 기초하여 예측되었던 액수였던 것으로 보인다.

⑤ 원고는 공인중개사인 G와 이 사건 분양계약 전부터 부동산 거래를 통하여 면식이 있었고, H으로부터 위와 같은 설명을 듣고 이 사건 분양계약서 작성 및 이 사건 특약을 부기할 때에도 부동산 거래의 전문가로서 G이 동행하고 있었으므로, 권리의무에 관하여 민감한 사항을 계약의 내용으로 삼고자 하는 합의가 있었음에도 이 사건 특약과는 달리 계약서에 기재하지는 않았다고 보는 것은 다소 이례적이다.

⑥ 이 사건 특약이 삽입된 목적은 이자 등 금융비용을 우려하던 원고의 잔금 유통을 확보하기 위한 것으로 보이고, 그 문구의 기재에는 원고와 공인중개사인 G의 명시적인 동의가 있었다.

⑦ 이 사건 분양계약 이후로 이 사건 건물 및 그 인근 상가 임대 시세는 지속적으로 하락하여 이 사건 임대차 당시에는 보증금 2,000만 원 내지 3,000만 원, 차임 월 100만 원 내지 150만 원 정도에 그친 것으로 보이는데, 이 사건 임대차는 보증금이 3,000만 원, 차임이 월 200만 원으로서 당시의 시세보다 다소 높았던 것으로 보인다.

그리하여 위와 같은 사정에 비추어 알 수 있는 이 사건 특약의 문구 기재, 임대수익을 얻기 위함이라는 원고의 이 사건 분양계약 체결 목적, 분양계약 체결을 설득하기 위하여 그 당시 주변 임대 시세를 전면적으로 강조하였다는 피고의 동기, 원고가 향후임차인으로부터 지급 받을 보증금과 차임으로 원고의 대출이자 등 금융비용을 절감하겠다는 이 사건 특약의 목적, 부동산 거래 전문가인 G의 동석 하에 교섭 및 체결되었다는 이 사건 분양계약 및 이 사건 특약의 경위에 더하여, 타인에게 재산상 행위에 관한 권한을 일반적으로 부여하되 특정한 사항에 관하여 제한하고자 함에도 처분문서에 그 취지를 명시하여 부기하지 않는 것은 이례적이라는 거래관념, 건물의 임대 수익은 주변 시세에 상당한 영향을 받으므로 임대 사업은 특정한 액수의 임대 조건이 확정적으로 보장되기 어렵다는 임대사업의 통상적인 성질, 계약 교섭 과정을 거친 후 별도로 계약서를 작성하여 체결하는 계약에서 권리의무의 존부, 범위, 내용 등을 그 기재와 같이 종국적으로 확정하는 계약서의 일반적인 기능까지 종합하여

고려하면, 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 이상으로 특정된 임대차의 주선이 이 사건 분양계약상의 의무로서 피고에게 부여되었다고 보기는 어렵다.

따라서 피고가 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 이상으로 임대차를 주선할 의무가 존재함을 전제로 하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 이행불능에 따른 계약해제(주위적 청구원인으로 당심에서 추가됨)

가) 인도의무의 이행불능

원고는, 이 사건 임대차가 원고의 동의 없이 피고에 의하여 원고의 의사에 배치되는 내용으로 체결되었으므로, 피고가 원고로 하여금 이 사건 상가를 원고의 의사대로 사용·수익하게 할 의무가 피고의 귀책사유에 의하여 이행불능이 되었기에, 피고는 원고에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상액의 예정액으로 계약금의 배액인 1억 1,000만 원을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 위 1)항에서 본 바와 같은 반대되는 간접사실, 특히 피고에게 임대차를 주선할 권한으로서 위 1)항에서 본 바와 같은 이 사건 상가에 대한 입점업체 선정 권한 이 부여된 사실, 이 사건 특약에는 피고가 이 사건 건물의 상가에 관하여 다른 자들과 체결한 분양계약과 달리 보증금이나 차임의 액수가 특정되어 기재되지 않은 사실 등을 종합 고려하면, 원고가 이 사건 분양계약 당시 기대 내지 예측하였던 임대차의 조건에 미달하는 내용으로 피고가 이 사건 임대차를 체결하였다는 점만으로는, 피고가 가지는 이 사건 분양계약상 인도의무의 본지 내용에 좋은 이행이 이루어지지 않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 인도의무가 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 이상의 임대차계약을 성사시키는 것을 그 본지의 내용으로 함을 전제로 하는 원고의 위 인도의무 이행불능에 기한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 소유권이전등기의무의 이행불능

원고는, 피고가 이 사건 상가에 관하여 제3자에게 소유권이전등기를 마쳐줌에 따라 피고의 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다고 주장하므로 살피건대, 갑 제7호증의 기재에 의하면 피고가 J에게 이 사건 상가에 관하여 2019. 7. 26. 소유권이전등기를 마쳐준 사실은

인정된다.

이에 대하여 피고는, 위 소유권이전등기 전에 이미 피고가 원고의 잔금지급의무의 이행거절을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하였다는 취지로 항변한다.

살피건대, 채무불이행에 의한 계약해제에 있어 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니한다(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결, 대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

위 제1의 다. 내지 마.항 기재 기초사실과 위 1)항에서 본 바와 같은 반대되는 간접사실까지 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약상잔금지급의무에 관하여 이를 미리 이행거절하였음을 인정할 수 있다.

① 이 사건 분양계약 제7조 1항 가.목 및 동조 2항에서는 원고가 이 사건 상가에 관하여 '임대 확정'이 된 때로부터 30일 이내에 피고에게 잔금을 지급하지 않고 피고가 그 지급을 최고하였음에도 여전히 그 지급이 없다면 피고는 이 사건 분양계약을 해제하고 그 때까지 지급된 분양대금이 피고에게 귀속된다는 취지의 해제특약 및 손해배상액의 예정이 있었고, 같은 계약서 제10조 1항에는 원고가 피고에게 입점업체의 선정권한을 부여한다는 약정이 있었다.

② 원고는 이 사건 분양계약 이후에 피고로부터 수차례 임대차를 주선 받았으나,그 때마다 '보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원에 미달하므로 거절한다'는 뜻을 반복적으로 밝혀 왔다.

③ 원고는 2018. 8. 24.경 피고로부터 이 사건 임대차 사실을 통보받았고, 위 통보는 위 통보일로부터 약 12일이 지난 시점인 같은 해 9. 10.을 잔금지급기일로 지정하고 있었다.

④ 원고는 지정된 잔금지급기일 보다 앞선 2018. 9. 6.경 피고에게 이 사건 분양계약의 효력을 부정하고 그 잔금의 지급은 거절하며 이미 지급된 계약금의 반환을 구한 다는 뜻을 통지하였는데, 그 이유는 '보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 미만의 내용으로 이 사건 임대차가 체결되었기 때문'이었다.

피고의 위 항변에 대하여 원고는, 이 사건 분양계약상 잔금지급의무와 동시이행의 관계에 있는 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기의무의 이행제공이 전혀 없었으므로 위 해제는 부적법하여

무효라는 취지로 주장한다.

그러나 이는 앞서 본 법리에 배치되는 한편, 오히려 을 제1호증의 기재에 의하면이 사건 분양계약 제7조에는 잔금지급의무 불이행을 이유로 피고가 이 사건 분양계약을 해제함에 피고의 소유권이전등기의무의 이행제공을 요구하지 않기로 정한 사실이 인정되므로, 어느 모로 보나 원고의 위 해제 무효 주장은 이유 없다.

따라서 피고의 위 항변이 이유 있으므로, 결국 원고의 위 소유권이전등기의무 이행불능에 기한 주장은 이유 없다.

다. 착오에 기한 의사표시 취소에 따른 계약금 반환 청구(예비적 청구원인)

1) 원고의 주장 요지

원고는, 이 사건 상가의 임대차가 피고에 의하여 보증금 5,000만 원, 차임 월 300만 원 이상으로 체결될 것이라는 점에 관하여 착오하였고, 위 착오는 피고의 직원 H에 의하여 유발된 것이므로, 이 사건 분양계약 체결의 의사표시를 취소한다고 주장한다(원고는 당심에 이르러 2020. 3. 20.자 청구취지 변경신청서를 제출하여 청구 원금을 1억1,000만 원으로 확장하였으나, 예비적 청구원인의 범위는 그 내용상 지급한 계약금5,500만 원의 반환에 국한된다).

2) 관련 법리

동기의 착오를 두고 민법 제109조에서 규정한 바와 같이 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 그 동기를 이루는 사정에 관하여 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 사실로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 한다. 따라서 표의자가 행위를 할당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생이 미필적임을 알아 그 발생을 예기한 데 지나지않는 경우는 표의자의 심리상태에 인식과 그 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어이를 착오로 다룰 수 없다(대법원 1972. 3. 28. 선고 71다2193 판결, 대법원 2012. 12.13. 선고 2012다65317 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다202922 판결 등 참조).

3) 원고의 주장에 대한 판단

위 제1의 나, 마, 바.항 기재 기초사실에 갑 제6호증의 1, 2의 각 기재, 당심 증인H의 증언 및 변론

전체의 취지를 종합하여 보더라도 원고가 이 사건 분양계약에서 의사표시의 취소권을 발생시키는 착오를 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

즉, 앞서 본 법리에 비추어 보면, ① 이 사건 분양계약 당시 그 주변에 건축될 예정인 상가주택 및 아파트 세대 수, H이 당시 언급한 인근의 임대 시세 등 원고가 이 사건 건물 및 이 사건 상가와 그 주변의 임대 시세를 예상함에 기초가 되는 사정에 관하여서는 원고가 실제의 사실관계와 다르게 인식하였음이 드러나지 않으므로, 이에 관한 원고의 인식에 어떠한 오류가 있었다고 보기는 어렵다.

② 또한 향후의 이 사건 상가 및 인근의 임대 시세가 이러한 기초 사정을 토대로 예상한 보증금 5,000만 원, 차임월 300만 원이라는 구체적인 수치에 미달하게 되었다고 하더라도, 이는 이 사건 분양계약 당시에 실제로 존재하는 사실 자체가 아니라 장래에 대한 기대 내지 예측이 빚나 간 것에 불과하므로 이를 두고 이 사건 분양계약에 민법 제109조에서 말하는 '동기의착오' 등이 있다고 보기 어렵다.

따라서 이 사건 분양계약에 착오가 있음을 전제로 그 의사표시를 취소한다는 원고의 위 예비적 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 원고의 청구는 이유 없어 모두 기각할 것인바, 원고의 청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 확장한 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안동범, 판사 허명욱, 판사 최성배