

수원지방법원 2024. 11. 13 선고 2023가단554802 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 양윤창

피고B

소송대리인 법무법인 해법

담당변호사 윤태식, 김미강

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 11. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 138,000,000원 및 이에 대하여 2023. 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. 기초사실

가. 원고는 석유류 판매업 등을 목적으로 설립된 주식회사이고, 석유 및 석유대체연료 사업법(이하 '석유사업법'이라 한다) 제10조에 따른 석유판매업(일반대리점) 등록을 마친 석유판매업자이다.

나. 원고는 2023. 3. 17. 피고로부터 경기도 가평군 C 주유소용지 320m², D 주유소용지 670m², 위 각 토지 지상 건물[(위험물저장 및 처리시설(석유판매소, 이하 '이 사건 시설'이라 한다))](이하 위 각 토지와 시설을 통칭하는 경우 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 690,000,000원에 매수하되, 계약금 69,000,000원은 계약 당일 지급하고, 잔금 621,000,000원은 2023. 6. 10. 지급하기로 하는 계약을 체결하였는데(갑 제1호증, 이하 '이 사건 계약'이라 한다), 위 계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

제3조(제한물권 등의 소멸) 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다.

제6조(채무불이행과 손해배상의 예정) 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

8. 토지오염 및 압력 검사의 이상이 있을 시 또는 석유판매업 등록변경이 안될 시에는 계약을 해지한다.

다. 원고는 2023. 3. 17. 피고에게 이 사건 계약금 69,000,000원을 지급하였다.

라. 한편, 피고는 2021. 6. 11. 소외 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 시설을 임대차보증금 30,000,000원, 월 임대료 3,000,000원, 임대차기간 2021. 6. 10.부터 2022. 6. 11.(1년)1) 로 하되 쌍방 계약기간 만료 1개월 전까지 서면통보가 없을 경우 자동으로 1년간

연장하는 것으로 정하여 임대해주었는데(을 제13호증, 이하 '별건 임대차계약'이라 한다), 소외 회사는 석유사업법에 따라 이 사건 시설을 소외 회사의 보유시설로 등록하여 이 사건 계약 당시까지 유지하고 있었다.

마. 피고는 2023. 5. 8.경 소외 회사에게 별건 임대차계약이 2023. 6. 10. 계약기간 만료로 종료되고 계약을 갱신하지 않는다는 취지의 내용증명을 보냈고, 2023. 5. 30. 원고에게 별건 임대차계약이 2023. 6. 10.로 만료되고, 위와 같이 임대차계약 해지 통지를 하였다는 내용의 내용증명을 보냈다.

바. 원고는 2023. 6. 15.경 피고에게 원고가 이 사건 계약에 따른 잔금 이행제공이 가능한 상태임을 고지 및 확인시켜 주었음에도 피고가 이 사건 각 부동산에 관한 소외 회사와의 임대차관계를 해소하지 않고 있으므로, 2023. 6. 30.까지 소외 회사와의 임대차관계를 해소하고, 원고로 석유판매업 변경 등록 신고가 이루어지도록 조치해줄 것을 요구하는 등 이 사건 계약에 따른 이행을 최고하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 이는 2023. 6. 21. 피고에게 도달하였다.

사. 원고는 2023. 6. 28. 재차 피고에게 내용증명 도달 시부터 2주 이내에 소외 회사와의 임대차관계를 해소하고, 원고로 석유판매업 변경 등록 신고가 이루어지도록 조치해줄 것을 요구하는 등 이 사건 계약에 따른 이행을 최고하는 내용증명을 발송하였고, 이는 2023. 6. 30. 피고에게 도달하였다.

아. 원고는 2023. 7. 17. 이 사건 계약을 해지한다는 취지가 포함된 이 사건 소를 제기하였고, 그 소장이 2023. 7. 31. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9 내지 14, 16, 26호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 6, 13호증, 한국석유관리원에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 이 사건 계약에 따라 기존 임차인인 소외 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)와의 임대차관계를 해소하였어야 함에도 이를 이행하지 아니하였고, 이에 원고는 이 사건 계약에 따른 잔금 이행의 제공을 하면서 소외 회사의 임대차관계의 해소 및 석유판매업 변경 등록에 대한 이행을

최고하였음에도, 피고가 답변을 하지 않고 이를 이행하지 아니하였는바, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 계약을 해제하고, 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복(계약금 반환) 및 손해배상으로 138,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고는 피고와 소외 회사 간의 별건 임대차계약의 존재를 인지하면서 이 사건 계약 무렵 원고 소외 회사와의 임대차관계가 해소되지 않는다고 하더라도 해당 임차권을 양수하겠다고 하였는바, 소외 회사와의 별건 임대차계약 해지는 이 사건 계약에 따른 피고의 의무가 아니다.

2) 피고는 이 사건 계약에 따른 잔금 지급시기에 소외 회사와의 별건 임대차계약을 종료하였고, 석유사업법에 따른 석유판매업 등록변경은 원고가 이 사건 시설에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 스스로 할 수 있는 것인바, 피고가 별도로 이 사건 계약에 따른 의무를 불이행한 사실이 없다.

3. 판단

가. 피고의 이 사건 계약에 따른 의무의 범위에 대한 판단

앞서 인정한 증거들, 갑 제18호증, 을 제5호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약 제3조에는 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유에 대해서는 이를 제거하여 완전한 소유권을 매수인(원고)에게 이전하기로 정하였던 점, ② 이 사건 계약 특약사항 제8조에서는 '석유판매업 등록 변경'이 가능하여야 함을 명시하고 있고(이를 해지사유로 정하고 있다), 원고는 석유사업법에 따른 석유판매업을 영위하는 회사이며, 이 사건 계약 이후 지속적으로 이 사건 시설을 원고가 사용, 수익할 것을 전제로 이 사건 시설에 대한 검사, 청소 등을 문의하였던 점, ③ 피고는 앞서 본 바와 같이 원고가 구두로 별건 임대차계약이 해지되지 않더라도 이를 승계하겠다고 하였다고 주장하나, 단순히 계약서에 '2023. 6. 10.에 계약종료 및 석유관리원 대리점 허가 해지가 되어 있지 않은 경우 등은 본 계약은 자동으로 해지되며'라는 등의 문구가 기재되었다가 삭제되었다는 사정만으로 그와 같은 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 계약에 따라 원고에게 별건 임대차계약 해지 및 이를 통해 이 사건 시설에 대해 원고가 석유판매업 등록 변경이 가능하도록 해줄 의무(이하 '이 사건 의무'라 한다)가 있다고 봄이 상당하다.

나. 이 사건 의무 이행여부에 대한 판단

살피건대, 앞서 인정한 증거들, 갑 제7, 8, 23, 29호증, 을 제11, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 피고가 이 사건 의무를 이행하지 않았다고 봄이 상당하다.

① 석유사업법 제10조 제3항, 같은 법 제14조 제4호는 '등록하거나 신고한 시설의 소재지 또는 규모'를 변경등록 대상으로 정하고 있고, 이 때 특정 시설을 석유사업법에 따른 보유시설로 등록을 할 경우 복수의 석유판매업자가 등록을 하는 것은 허용되지 않는 것으로 보인다(그렇기에 특정 시설을 임차하여 등록을 할 경우 '독점적 임대차'라는 표현을 사용하는 것으로 보인다). 따라서 원고가 이 사건 시설에 대해 석유사업법에 따른 등록을 할 수 있도록 하기 위해서는 이 사건 시설의 사용 수익에 있어 경합하는 권리자가 없어야 하고, 피고는 이 사건 계약에 따라 그러한 상태를 만들 의무가 있다고 볼 수 있다.

② 원고가 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약에 따른 이 사건 의무를 최고하고, 이 사건 소제기를 통해 해지 의사표시를 밝힐 때까지 피고가 이에 관한 의무를 이행 내지 이행제공하였다고 한 내용은 앞서 본 기초사실 마.항 기재와 같이 소외 회사에게 별건 임대차계약의 해지를 통보하였고 이를 원고에게 고지한 것에 불과하고, 피고는 원고에게 별도로 별건 임대차계약서를 보여준 바도 없고, 소외 회사가 해당 해지에 대해 인정 여부에 대한 입장도 전달한 바가 없다. 이 사건 의무가 이행되었는지 여부는 피고가 이행 내지 이행제공한 내용으로 원고가 목적인 바인 석유판매업 등록변경이 가능한지 여부로 판단할 수 있다고 할 것인데, 단순히 임대인의 임차인에 대한 해지통지서(게다가 그 내용이 임차인에게 도달 여부에 관한 자료도 없다)만을 가지고 원고가 관할 처분청에 대해 석유판매업 변경등록 신고를 할 당시 처분청이 변경등록을 해줄 것으로 보이지 않는다(즉 피고 제공 서류만으로는 별건 임대차계약이 확정적으로 종료되어 이 사건 시설에 대한 독점적 사용권을 소외 회사가 상실하였는지 여부가 불명확하다).

③ 게다가 원고는 2023. 4. 27. 피고에게 "임대인(임차인의 오기로 보인다)은 임대차 보호법으로 한번 정도 연장가능하다고 계약을 연장하려 하고 있는 듯 합니다."라고 문자를 보낸 상황이었는바, 피고는 해당 임대차계약이 상가건물 임대차보호법에 따른 갱신이 불가능하다거나 임차인인 소외 회사와 협의가 되었다거나 하는 등의 내용에 대한 설명은 전혀 없이 단순히 일방적인 해지통지서의

제공만을 이 사건 의무에 대한 이행사항으로 주장하고 있는바, 이는 선뜻 받아들이기 어렵다.2) 피고는 별건 임대차계약에 따라 소외 회사가 단순히 보유시설로 이 사건 시설을 등록한 것일 뿐 이 사건 시설을 점유하지 않아 상가건물 임대차보호법의 적용을 받지 않는다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 계약 해지의사표시를 할 당시까지 이러한 주장을 한 바가 없을 뿐만 아니라 그와 같은 주장 사실을 입증할 아무런 증거도 없다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는 이 사건 계약에 따른 이 사건 의무를 이행하지 아니하였고, 원고는 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하였음에도 피고가 위 의무를 이행하지 않았으므로, 이 사건 계약은 원고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원상회복으로 원고로부터 지급받은 이 사건 계약 계약금 69,000,000원과 이 사건 계약에서 정한 손해배상액 예정에 따른 69,000,000원3) 합계 138,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2023. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유인한

- 1) 해당 기간은 1년을 초과하나, 계약서 내용대로 기재하였다.
- 2) 원고가 전달한 내용은 상가건물 임대차보호법에 따른 갹신요구권을 행사할 수 있다는 취지이므로, 이는 피고가 단순히 해지 통지 의사표시를 한 것만으로는 위와 같은 갹신요구권을 저지하는 사유가 아니다.
- 3) 매매대금의 10%의 계약금을 손해배상 예정액으로 정한 것으로 부당히 과다하다 보이지 않는다.