

수원지방법원 성남지원 2016. 1. 15 선고 2014가합206729 판결 [입회보증금 반환 청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

주위적피고사단법인 H

예비적피고주식회사 I

변론 종결 2015. 12. 4.

판결 선고 2016. 1. 15.

주 문

1. 원고들의 주위적 피고 및 예비적 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 피고에 대한 청구취지 : 주위적 피고(이하 '피고 H'라 한다)는 원고 A에게 50,000,000원,

원고 B에게 100,000,000원, 원고 C, D, E에게 각 30,000,000원, 원고 F, G에게 각 20,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 피고에 대한 청구취지 : 예비적 피고(이하 '피고 I'라 한다)는 원고 A에게 50,000,000원, 원고 B에게 100,000,000원, 원고 C, D, E에게 각 30,000,000원, 원고 F, G에게 각 20,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 J의 골프연습장 운영

1) 피고 H는 2004. 8. 12. 주식회사 J(이하 'J'라 한다)에, 그 소유의 성남시 분당구 K대 10,849m², L 대 23,708m² 및 M대 2,126m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차 보증금 2억 원으로 하여 임대하였다.

2) J는 2005. 3. 8. 성남시장과 사이에 이 사건 토지에 인접한 성남시 분당구 N 토지 외 2필지 합계 1,793m²(이하 '이 사건 국유재산'이라 한다)에 관한 국유재산 대부계약을 체결한 후, 이 사건 토지 및 국유재산의 지상에 4층 규모의 골프연습장 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고, 2005. 11.경 성남시 분당구청장(이하 '분당구청장'이라 한다)에게 골프연습장에 관한 체육시설업 신고를 하였으며, 2005. 12.경 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

3) J는 위 신고 무렵부터 이 사건 건물과 그에 부속한 제반 시설물(이하 이 사건 건물과 합하여 '이 사건 골프연습장'이라 한다)에서 'J'라는 상호로 골프연습장을 운영하였다.

4) 피고 H는 위 임대차계약을 해지하고 2009. 11. 26. J와 이 사건 토지를 임대차 보증금 10억 원, 연 임대료 14억 300만 원(매년 3%씩 인상하되 12회로 나누어 매월 말에 지급), 임대차기간 2017.

5. 18.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제5조 (기부채납 등)

- ① 이 계약기간의 만료 또는 J의 사정에 의하여 계약이 해지된 경우, J는 이 계약의 임대차목적물에 J가 설치한 건물 기타 일체의 제반 시설물을 피고 H에게 조건 없이 기부채납(무상양도)한다.
- ③ 위 제1항의 기부채납(무상양도) 시 J는 기존의 골프장 회원들에 대한 회원보증금 반환 등 발행된 골프회원권에 따른 모든 채무를 소멸시킬 법적 책임을 진다.

제11조 (계약해지)

- ① 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 피고 H는 J에 대한 최고 없이 곧바로 이 계약을 해지할 수 있다.
가. J가 임료 등 제 부담금을 2기 이상 연체하였을 때
- ② 제1항 각 호의 사유로 인하여 이 계약이 해지된 경우 J는 이 계약과 관련한 일체의 권리를 포기하고 피고 H에게 즉시 이 계약의 임대차목적물을 인도하고, 위 임대차목적물에 설치된 건물 기타 일체의 제반 시설물을 피고 H에게 조건 없이 기부채납(무상양도)한다.

제13조(제소전 화해 등)

- ① 피고 H와 J는 이 계약의 성실한 이행을 위하여 이 계약 체결일로부터 10일 이내에 관할법원에 제소전 화해를 신청한다.

5) 이 사건 임대차계약에 따라 2010. 2. 1. 서울중앙지방법원 2009자3554호로 다음과 같은 내용의 화해조서(이하 '이 사건 화해조서'라 한다)가 작성되었다.

5. 이 사건 임대차계약기간의 만료 또는 J의 사정에 의하여 이 사건 임대차계약이 해지된 경우, J는 이 사건 임대차계약의 임대차목적물에 J가 설치한 이 사건 건물 기타 일체의 제반 시설물을 피고 H에게 조건 없이 기부채납(무상양도) 한다.

6. 이 사건 임대차계약이 종료(계약기간 만료, 계약해지 등)되었을 때, 피고 H는 이 사건 임대차보증금에서 연체된 임료, 연체료, 이 사건 건물과 관련한 제세공과, 위 건물의 부대시설(골프샵, 커피숍, 헬스클럽 등) 임대와 관련한 임대보증금, 골프회원 중 보증금 예치 특별회원 즉 골프장회원이 회원가입 시에 일정금액을 예탁하였다가 탈퇴 등의 경우에 그 예탁금을

반환받는 예탁금제 회원에게 반환하여야 할 회원보증금 등(이하 '이 사건 공제금원'이라고 합니다)을 공제한 나머지 금원을 J에 지급한다. 만일 이 사건 공제금원이 이 사건 임대차보증금을 초과할 경우 J는 그 초과 금원을 이 사건 임대차계약 종료시 피고 H에 지급한다.

9. 위 제5항의 기부채납(무상양도)시 J는 기존의 골프장 회원들에 대한 회원보증금 반환 등 발행된 골프회원권에 따른 모든 채무를 소멸시킬 법적 책임을 진다.

나. 회원증서 발급 및 이 사건 임대차계약의 해지

1) 원고들은 J로부터 아래 표 기재와 같은 내역의 이 사건 골프연습장 회원증서들(이하 '이 사건 회원증서들'이라 한다)을 교부받았다.

1	A	2007. 1. 15.	50,000,000원	프레스티지 멤버 가족회원
2	B	2011. 7. 25.	30,000,000원	VIP Member 회원(3년간)
3	0종합건축사무소 C	2010. 9. 23.	30,000,000원	VIP Member 법인회원
4	D	2012. 5. 6.	30,000,000원	VIP Member 개인회원
5	E	2012. 4. 26.	30,000,000원	VIP Member 개인회원
6	F	2013. 2. 1..	20,000,000원	VIP Member 개인회원
7	G	2012. 2. 25.	20,000,000원	VIP Member 개인회원

2) J는 2012. 6.분부터 2013. 7.분까지의 임료 및 연체료와 보증금 중 6억 원의 지급을 연체하였고, 이에 피고 H는 2013. 8. 2. J에 2기 이상의 임료 체납 및 보증금 미납 등을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 통보서를 발송하였으며, 그 무렵 위 통보서가 J에 도달하였다.

다. 피고 I의 이 사건 골프연습장 운영

1) 피고 H는 2014. 2. 19. 이 사건 화해조서를 원인으로 하여 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2014. 3. 11. 대한민국으로부터 이 사건 국유재산을 대부받았다.

2) 피고 H는 이 사건 골프연습장 운영을 위하여 2014. 2. 26. 피고 H의 이사 P를 대표이사로 하여 피고 I를 설립하였고, 2014. 3. 3. 이 사건 토지 및 건물을 피고 I에 임대하였으며, 피고 I는 2014. 3.

12. 분당구청장에게 이 사건 골프연습장의 시설을 이용하여 'Q'라는 상호로 골프연습장을 운영한다는 내용의 체육시설업 변경 신고를 하고, 그 때부터 이 사건 골프연습장을 운영하기 시작하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16호증, 을 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 피고 H에 대하여

1) 원고들은 J에 이 사건 골프연습장에 관한 입회금을 납부하고 이 사건 골프연습장의 회원권을 취득하였는데, 피고 H는 J로부터 이 사건 골프연습장의 영업을 양수하였으므로, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률(이하 '체육시설법'이라 한다) 제27조 제1항의 영업양수인에 해당하거나 또는 같은 조 제2항의 필수시설 인수인에 해당하므로, 원고들에게 이 사건 골프연습장에 관한 입회금을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 화해조서 제6항에 의하면 피고 H는 이 사건 임대차계약이 종료된 경우 일정금액을 예탁하였다가 탈퇴 등의 경우에 그 예탁금을 반환받는 예탁금제 회원에게 반환하여야 할 회원보증금 등을 공제한 나머지 임대차보증금을 J에 지급하여야 한다고 규정하고 있는데 이는 피고 H가 입회금 반환채무를 J로부터 인수한 것이므로, 원고들에게 입회금을 반환할 의무가 있다.

3) 피고 H는 이 사건 골프연습장을 양수하기 이전에 회원들에게 입회금을 직접 반환할 것이라고 이야기하였고 실제로 일부 회원들에게는 입회금을 반환하기도 하였음에도 이제 와서 원고들에게 입회금을 반환할 의무가 없다고 주장하는 것은 신의성실에 반하는 행위이다.

나. 피고 I에 대하여

만약 피고 H의 책임이 인정되지 않는다면, 피고 I는 분당구청장에 체육시설업 변경 신고를 하여 J의 영업을 승계하였으므로, 체육시설법 제27조 제1항의 영업양수인으로서 원고들에게 이 사건 골프연습장에 관한 입회금을 반환할 의무가 있다.

3. 피고 H에 대한 청구에 관한 판단

가. 영업양수 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 체육시설법 제27조 제1항의 체육시설업자의 영업의 양도는 '영리를 목적으로 체육시설을 설치·경영하는 업을 수행하기 위하여 조직화된 인적·물적 조직을 그 동일성을 유지하면서 일체로서 이전하는 것'을 의미한다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2005다5379 판결 참조).

2) 판단 J가 임대료 등의 지급을 연체하자 피고 H가 2013. 8. 2. J에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 통보서를 발송하였고, 위 통보서가 그 무렵 J에게 도달한 사실, 피고 H가 2014. 2. 19. 이 사건 화해조서를 원인으로 하여 이 사건 건물에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 경료한 사실, 이 사건 화해조서 제6항에 의하면 '이 사건 임대차계약이 종료(계약기간 만료, 계약해지 등)되었을 때, 피고 H는 이 사건 임대차보증금에서 연체된 임료, 연체료, 이 사건 건물과 관련한 제세공과, 위 건물의 부대시설(골프샵, 커피숍, 헬스클럽 등) 임대와 관련한 임대보증금, 골프회원 중 보증금 예치 특별회원 즉 골프장회원이 회원가입 시에 일정금액을 예탁하였다가 탈퇴 등의 경우에 그 예탁금을 반환받는 예탁금제 회원에게 반환하여야 할 회원보증금 등을 공제한 나머지 금원을 J에 지급한다.'고 규정하고 있는 사실, 피고 H가 설립한 피고 I가 2014. 3. 12. 분당구청장에게 이 사건 골프연습장의 시설을 이용하여 'Q'라는 상호로 골프연습장을 운영한다는 체육시설업 변경 신고를 하고 그때부터 이 사건 골프연습장을 운영하기 시작한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 위 인정사실만으로는 피고 H가 J의 골프연습장 영업을 양수하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제2 내지 6, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 H는 J로부터 이 사건 골프연습장의 소유권을 이전받았을 뿐 J의 채무, 고용관계는 승계하지 않았고, 이 사건 골프연습장을 직접 운영하고 있지도 않으므로(피고 I의 대표이사가 피고 H의 이사 중 한명이라는 사정만으로 피고 I의 법인격을 부정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 이상 피고 I가 이 사건 골프연습장을 운영하는 것을 두고 피고 H가 이를 운영하고 있다고 볼 수 없다), 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 필수시설 인수 주장에 관한 판단

살피건대, 체육시설법 제27조의 문언에 의하면, 체육시설업자가 그 회원과 맺은 약정에 따른 권리·의무의 승계에 관하여, 제1항은 그 업자가 사망하거나 합병되거나 영업양수가 있는 경우, 즉 영업을 그대로 이전되는 경우에 있어서는 그 양수인 등이 이를 승계하도록 규정하고, 제2항에서는

영업이전은 없으나 문화체육관광부령이 정하는 체육시설의 필수시설을 각 호 중 어느 하나의 절차에 따라 인수한 경우에 그 인수인이 이를 승계하도록 규정하고 있다. 그런데 위 각 호 사유는 일정한 요건을 갖춘 경우 인수자로 하여금 강제적으로 체육시설 회원에 대한 권리, 의무를 인수하도록 함으로써 회원의 법적 지위를 보호하는 조항으로 승계범위의 확정 등 거래안전을 도모하기 위하여 그 요건을 제한적으로 해석함이 상당하다. 체육시설법 제27조 제2항 제1 내지 3호에 규정된 절차는 법률의 규정에 의하여 권리변동이 일어나고, 체육시설의 소유자의 의사와 무관하게 채권자의 경매신청이나 국가의 체납처분 등에 의하여 강제로 매각되는 경우이므로, 체육시설법 제27조 제2항 제4호에서 정한 '그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 절차'는 이와 유사한 경우를 의미한다고 봄이 상당하다. 이 사건에 관하여 보건대, 피고 H가 J와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 제소 전 화해를하기로 약정하였고, 이에 따라 작성된 이 사건 화해조서에 의해 이 사건 골프연습장의 소유권을 취득하게 된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이는 체육시설법 제27조 제2항의 각 호 사유에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 이 사건 화해조서상 채무인수와 관련한 주장

앞서 본 이 사건 화해조서 제6항의 의미는, 이 사건 임대차계약 제5조 제3항, 이 사건 화해조서 제9항, J와 피고 H의 관계, 제소전 화해의 목적 등을 종합적으로 고려하면, 피고 H가 회원들에게 입회금을 반환할 채무를 인수하기로 하였다기 보다는 이 사건 골프연습장의 소유권 이전 여부와 무관하게 원칙적으로 J가 회원들에게 입회금을 반환할 채무를 부담하나 여러 가지 사정으로 인하여 피고 H가 이를 지급하게 된 경우 J에 반환하여야 할 보증금에서 이를 공제하겠다는 것으로, 임대차보증금의 공제범위를 명확히 하거나 확정하려는 조항으로 해석함이 상당하다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

라. 신의성실 위반 주장에 관한 판단

갑 제12호증의 14, 15의 각 기재에 의하면, 피고 H가 J 비상대책위원회장에게 골프장을 인수하여 운영하게 되는 경우 입회금을 관련 법령에 따라 보장할 것이라고 밝힌 사실은 있으나, 위 인정사실만으로는 피고 H가 법령 규정과 무관하게 원고들의 입회금 반환을 약속하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 피고 I에 대한 청구에 관한 판단

위 3. 가. 1)항에서 살펴 본 법리에 기하여 이 사건에 관하여 보건대, 피고 I가 J와 동일한 사업목적인 골프연습장 및 골프장 운영업 등을 사업목적으로 하여 설립된 후 2014. 3. 12.경 분당구청장에게 이 사건 골프연습장을 운영한다는 체육시설업 변경 신고를 한 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 골프연습장의 소유권을 J로부터 인수받은 자는 피고 H이고, 피고 I는 피고 H로부터 이 사건 토지 및 건물을 임차하여 사용하는 자에 불과한 사실, 피고 I와 피고 H는 별개의 법인인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제16호증, 을 제14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 I는 2014. 3. 12. 분당구청장에 체육시설업자(생활체육지도자)를 R, S으로 신고하였는데, J의 경우 체육시설업자(생활체육지도자)는 T, U이었던 사실, 피고 I의 직원들은 총 27명이었는데 그 중 11명만이 J의 직원이었고, 그 중 V, W, X는 피고 I 설립 이전에 이미 J에서 퇴사한 상태였던 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고 I는 J와 이 사건 골프연습장의 영업양수와 관련된 아무런 계약을 체결한 사실이 없고, 피고 H로부터 이 사건 골프연습장 관련 시설을 임차한 임차인에 불과하며, J의 고용관계를 승계한 바도 없으므로, J로부터 이 사건 골프연습장 영업을 양수하였다고 보기 어렵다. 또한, 갑 제15, 16호증의 각 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 피고 I에 대한 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김용철

판사강동훈

판사박예지