

부산지방법원 2017. 12. 13 선고 2016가합46225 판결 [임차권존재확인 등의 청구]

전 문

원고A 주식회사

피고부산항만공사

변론 종결2017. 7. 19.

판결 선고2017. 12. 13.

주 문

1. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 시설에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간을 2014. 5. 1.부터 2019. 4. 30.까지로 하는 임대차계약이 존재함을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 임대차계약 체결

원고(원래 상호가 '주식회사 B'이었는데, 2015. 9. 9. 'A 주식회사'로 상호를 변경하였다)는 2014. 5. 1. 피고와 사이에 C부두의 항만시설인 [별지] 목록 기재 시설(이하 '이 사건 부두'라고 한다)에 관하여 임대차기간 2014. 5. 1.부터 2019. 4. 30.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약의 주요내용은 아래 표 기재와 같다.

제9조(임차인의 의무와 책임)

임차인은 임대시설운영에 따른 다음 각 호의 의무와 책임을 진다.

2. 임차목적의 변경, 임차재산의 원상변경, 임차시설 내의 항만공사 시행, 임차재산 및 시설물을 타인에게 양도하는 행위에 대하여는 사전에 임대인의 허가를 받아야 한다.

제13조(영업단일화 노력)

① 임차인은 항만운영의 정상화를 위하여 제6조에 따른 수익사업을 영위함에 있어 임차인의 참여회사와 분리시키는 영업단일화를 조기에 달성하도록 적극 노력하여야 한다.

② 임차인은 임차인 외의 자(컨소시엄의 경우 참여사를 포함한다)에게 임대한('임차한'의 오기로 보인다) 항만시설의 전부를 사용하게 하거나 그 일부의 운영권을 행사하도록 해서는 아니 되며, 부득이한 경우 사전에 "임대인"의 승인을 받아 사용 또는 일부 운영권을 행사하게 하여야 한다.

제16조(임대인의 계약해지 사유)

① 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으며, 해지의 효력은 서면으로 해지통고한 날로부터 1개월 후부터 발생한다.

1. 임차인인 관련법규 또는 본 임대차계약을 위반한 경우

4. 임차인이 사전 승인 없이 임차인 외의 자(컨소시엄의 경우 참여사를 포함한다)에게 임대시설의 전부를 사용하게 하거나 그 일부의 운영권을 행사하도록 한 경우

제22조(계약의 해석 등)

① 본 계약 내용에 관하여 임대인과 임차인 쌍방간에 이견이 있거나 분쟁이 있을 경우에는 임대인의 해석에 따른다.

② 본 계약서 상에 명시되지 않은 사항은 항만법, 항만공사법, 부산항만공사 항만시설의 사용 및 운영 등에 관한 규정을 적용하며, 이외의 사항은 임대인이 임차인과 협의하여 결정할 수 있다.

1) 피고는, 원고가 2016. 3. 10.경 이 사건 임대차계약상 원고의 상호 및 대표이사 표시를 변경하여

기재해 줄 것을 요청하자, 같은 해 6. 23. 원고에게 위 임대차계약과 관련된 수사가 진행 중임을 이유로 검토 후 회신하겠다고 통지하였다.

2) 그 후 피고는 2016. 7. 6. 원고에게 '이 사건 임대차계약 제9조 제2호 및 제13조 제2항 위반을 이유로 위 임대차계약을 해지한다'는 내용의 통지(이하 '이 사건 해지통지'라 한다)를 하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 갑 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 피고의 주장 요지 ① 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 피고의 사전승인 없이 제3자에게 이 사건 부두에 관한 운영권을 양도하지 않아야 한다(이 사건 임대차계약 제9조 제2호). 그런데 원고의 대표이사이자 1인 주주였던 D이 A에 이 사건 주식양수도계약에 따라 자신이 보유한 원고 발행 주식 전부를 양도한 것은 실질적으로 원고가 A에 이 사건 부두에 관한 운영권을 양도한 것으로 보아야 한다. 그럼에도 불구하고 원고는 위 운영권 양도에 피고의 사전동의를 받지 않았으므로, 이를 이유로 한 이 사건 해지통지는 유효하다.

② 그렇지 않다고 하더라도, 원고는 이 사건 임대차계약 등에서 정한 바에 따라 피고의 사전 승인 없이 제3자로 하여금 이 사건 부두에 관한 운영권을 행사하도록 하거나 부두시설을 사용하거나 운영하도록 하지 않아야 한다(이 사건 임대차계약 제13조 제1항, 제2항 및 피고의 부두운영회사 선정 및 관리규정 제5조 제1항 제2호1), 제6조2)). 그런데 D이 A에게 원고의 주식을 양도한 후, 원고는 법인이 형해화되거나 A에 종속되어 이 사건 부두에 관한 운영권을 독자적으로 행사하지 못하고 A가 실질적으로 이 사건 부두를 운영하거나 부두시설을 사용하고 있다. 따라서 이를 이유로 한 이 사건 해지통지는 유효할 뿐만 아니라 피고는 2017. 1. 26.자 준비서면의 송달로써 이 사건 임대차계약을 재차 해지하였다.

2) 원고의 주장 요지 이 사건 주식양수도계약은 A가 원고의 주주인 D으로부터 주식을 양수하여 새로운 주주가 되고 원고의 경영권을 인수한 주식양수도계약일 뿐이고, 위 계약 이후에도 원고는 법인격의 동일성을 유지하면서 실질적으로 이 사건 부두를 운영하고 있는 이상, 원고가 이 사건 임대차계약을 위반하였음을 전제로 하는 피고의 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 원고가 A에게 이 사건 부두 운영권을 양도하였음을 전제로 하는 주장에 관한 판단 가) 이 사건 주식양수도계약상 D은 A에게 원고의 재산에 대한 관리·점유를 이전할 의무를 부담하고(제3.1조 (1)(ii)), 이 사건 부두를 운영함에 있어서 형성된 영업거래처를 상대로 동종 또는 유사한 영업행위를 하거나, 제3자로 하여금 동종 또는 유사한 영업행위를 하도록 알선, 중개, 주선행위 등을 하여서는 안 되며, 해당 거래처와 A 사이에 영업계약이 체결될 수 있도록 적극 협조하여야 하고(제6.1조) 위 부두를 운영함으로써 지득할 영업비밀을 누설·사용하지 않아야 할(제6.2조) 의무를 부담하는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제16호증의 1 내지 6, 을 제3호증의 6, 9 내지 15, 26의 각 기재, 이 법원의 근로복지공단 부산지역본부장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래 사실을 인정할 수 있다.

① 원고는 이 사건 주식양수도계약이 체결되기 전인 2016. 5.경 A와 사이에, 이 사건 부두에 관한 운영권을 A에 양도하기로 하는 업무협약을 체결하였다가, 경쟁업체의 민원 등으로 협의를 중단하였다.

② 이 사건 주식양수도계약 체결 후 D을 비롯한 원고의 기존 임원들이 2015. 9. 9.자로 전부 사임하고, 같은 날 F, G, H가 원고의 사내이사로, I가 감사로, F가 대표이사로 각 취임하였는데, H는 A의 이사를 겸하고 있었으며, 원고는 같은 날 상호를 '주식회사 B'에서 'A 주식회사'로 변경하고, 같은 날 그 본점소재지를 A의 본점소재지인 부산 중구 J로 변경하였다.

③ 원고는 2015. 7.말 기준 자산이 9,114,516,760원, 자본이 8억 원임에 반해, 부채가 16,575,051,448원(그 중 D에 대한 차용금이 4,145,872,196원이다)에 달하여 완전 자본잠식 상태에 있었다. 그런데 A는 2015. 8. 31. D과 사이에 이 사건 주식양수도계약을 체결하는 외에 같은 날 원고와 사이에 45억 원을 대여하기로 하는 금전소비대차계약(이하 '이 사건 대여약정'이라 한다)을 체결하고, 같은 해 9. 4.부터 같은 해 10. 30.까지 원고에게 45억 원을 대여하였는데, 원고는 A로부터 차용한 위 45억 원을 재원으로, 자신의 주식회사 부산은행에 대한 차용금 채무를 변제하는 한편, D에게 같은 해 9. 24. 1,572,213,923원을, 같은 해 12. 31. 151,457,821원(A와 D이 2015. 12. 30. 이 사건 주식양수도계약의 거래종결일을 2015. 9. 8.로 확정하고, 위 주식양도계약 제4.2조에 따라 원고의 순자산액을 정산·확정한 후 그 차액을 지급한 것이다)을 변제하였고, D은

원고의 자신에 대한 나머지 차용금 채무를 면제해 주었다.

나) 그러나 한편, 앞서 든 증거, 갑 제1호증, 갑 제16호증의 1 내지 6의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 모아 보면 알 수 있는 아래와 같은 사정에다 이 사건 임대차계약에서 임차인인 원고의 경영자가 제3자에게 경영권을 양도하는 것을 금지하고 있다고 볼 만한 사정이 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 주식양수도계약을 통하여 A에게 이 사건 부도에 관한 임차권 내지 운영권을 양도하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 주식양수도계약상 목적물은 원고의 발행주식 전부이고, 이에 위 주식양수도계약 체결 당일 원고의 발행주식 전부에 대한 명의개서절차가 완료되어 A가 원고의 1인 주주가 된 것이다.

② 한편, 이 사건 주식양수도계약에서 D이 A에게 원고의 재산에 관한 관리 및 점유를 이전하기로 약정한 것은 D이 원고에 대한 경영권 및 지배권을 A에게 이전하기 위한 것이고, D이 A에 경업금지의무 등을 부담하는 것은 D이 A에 원고에 대한 경영권 등을 양도함에 있어 부담하는 부수적 의무로 보인다.

③ D이 원고의 대표이사이자 1인 주주이나 그러한 사정만으로 원고의 법인격이 형해화되어 원고와 D을 동일한 법인격을 가진 권리주체로 보기는 어렵고, A가 D으로부터 원고 발행 주식 전부를 취득하였다는 사정만으로 원고의 법인격이 형해화되어 원고와 A를 동일한 법인격을 가진 권리주체로 보기도 어렵다.

④ A가 D으로부터 원고 발행 주식 전부를 인수함에 있어 원고의 순자산액을 -60억 원으로 삼아 원고에게 45억 원을 대여하여 원고로 하여금 D에 대한 차용금 채무 중 1,723,671,744원(= 1,572,213,923원 + 151,457,821원)을 변제하도록 하여 실질적으로 D으로 하여금 위 주식매도대금을 지급받도록 하였으나, A로서는 원고에 대하여 위 대여금 채권을 보유하고, D로서는 원고에 대한 대여금 채권을 변제받은 것으로 그 회계가 구분되어 있다.

다) 따라서 원고가 이 사건 부도에 관한 임차권 내지 운영권을 양도하였음을 전제로 하는 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

2) A가 실질적으로 이 사건 부도를 운영하거나 사용하고 있음을 전제로 하는 주장에 관한 판단 가) 이 사건 주식양수도계약 체결 후 D을 비롯한 원고의 기존 임원들이 2015. 9. 9. 전부 사임하고, 같은 날

A가 임명한 F, G, H가 원고의 사내이사로, I가 감사로, F가 대표이사로 각 취임하였는데, G는 A의 이사를 겸하고 있으며, 원고는 2015. 9. 16. 상호를 '주식회사 B'에서 A 주식회사'로 변경하고, 같은 날 그 본점소재지를 A의 본점소재지인 부산 중구 J로 변경한 사실은 위 1)항에서 본 바와 같다.

나) 그러나 한편, 을 제3호증의 8의 기재 및 변론 전체의 취지를 모아 보면 알 수 있는 아래와 같은 사정 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 원고가 A가 동일한 회사라고 볼 만큼 그 법인격이 형해화되거나 법인으로서의 외형만이 존재하여 A의 영업체에 불과하게 됨으로써, A가 실질적으로 이 사건 부두를 운영하고 있다거나 부두시설을 사용하고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 이 사건 주식양수도계약 후에도 여전히 자신의 명의로 계산으로 위 부두를 운영해 오면서 A로부터 독립된 회계처리를 하고 있다.

② A의 사내이사는 대표이사인 K 외에 H, L이고, 사외이사는 감사위원을 겸하고 있는 M, N, O인바, 원고와 A의 임원은 H 이외에는 모두 다르다.

③ 원고는 이 사건 주식양수도계약 체결 전 144명의 직원을 고용하고 있었는데, A가 D으로부터 원고 발행 주식 전부를 인수한 후에도 고용관계에 변동이 없었다.

④ 원고는 2015. 9. 8.경 공정거래위원회로부터 기업결합(계열편입) 승인을 받고, A가 계열사로 편입되어 있는 P그룹의 또 다른 계열사가 되었다.

다) 따라서 A가 이 사건 부두를 사실상 운영하거나 부두시설을 사용하고 있음을 전제로 하는 피고의 주장도 받아들이기 어렵다.

3) 소결론 따라서 피고의 이 사건 임대차계약에 대한 해지는 효력이 없다고 할 것임에도 피고가 이 사건 임대차계약이 해지되었다고 다투고 있는 이상 이 사건 임대차계약이 유효하게 존재하고 있음을 확인할 이익이 있다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이재덕

판사김진원

판사허성민

별지

- 1) 제5조(계약해지) ① 부두운영회사가 다음의 사항을 위반하는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다. 이 경우 부두운영회사에 계약해지 사실을 사전에 통보하여야 하며, 청문을 실시하여야 한다.
2. 부두운영회사가 공사의 사전 승인없이 부두운영회사 업체 이외의 자(컨소시엄의 경우 참여사를 포함한다)에게 임대시설의 전부를 사용하게 하거나 그 일부의 운영권을 행사하도록 한 경우
- 2) 제6조(선석별 및 컨소시엄 형태 운영법인의 단일화) ① 부두운영회사로 선정된 업체는 "부두운영회사 단일법인 단계적 형태(99.3.19.)" 중 최소한 '단일하역회사' 이상의 수준을 유지하여야 한다.
- ② 1개 부두를 여러 개 선석으로 분할, 운영하는 부두운영회사에 대해서는 갱신계약 시 단일화를 유도한다.
- ③ 부두운영회사가 모기업 운영체제로 복귀하는 것을 방지하기 위해 2년마다 정기적으로 단일화 정도를 조사하여 임대계약 갱신 시 이를 고려하여야 한다.