

서울동부지방법원 2020. 2. 28 선고 2019가단108238(본소), 2019가단159748(반소) 판결
[계약금반환 등 청구 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 호연

담당변호사 이명

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 정범식

변론 종결2020. 1. 10.

판결 선고2020. 2. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 117,000,000원 및 이에 대하여 2018. 9. 7.부터 2019. 2. 19.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 2019. 6. 1.부터 갚는 날까지의 지연손해금도 연 15%의 비율로 구하는 외에는 주문 제1항과

같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 33,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 9. 7. 피고로부터 피고가 운영하고 있는 서울 강남구 C 1층 소재 'D 선릉지점(이하 '이 사건 매장'이라 한다)'의 사업에 관한 일체의 권리와 의무를 대금 390,000,000원에 포괄적으로 양수하는 내용의 '사업 포괄양도양수 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

제2조(사업승계) '갑(피고)'은 다음 항의 매장 사업용 자산을 '을(원고)'에게 양도한다.

- ① 주방기기 및 집기, ② 냉난방 기기, ③ 홀 집기, ④ 원부재료(식자재)
⑤ 사업용 소모품 류, ⑥ 부동산 임대보증금, ⑦ 기타 사업용 유형자산 및 소모품 류

제3조(양도양수 기준일) '을'은 제6조에서 정한 중도금 납입일을 양도양수 기준일로 하며 도일 이전의 미수금 및 미지급금은 '갑'이 수령 및 지급한다.

제6조(양도양수 대금지급) 양도양수 금액은 제4조에서 정한 금액을 지급하되 구체적인 지급금액, 지급방법과 지급기일은 다음과 같이 약정한다.

계약금	117,000,000,원	2018. 9. 7	현금
중도금	183,000,000원	2018. 10. 16.	현금
잔금	90,000,000원	2019. 2. 28.	현금

제8조(손해배상) '을'이 본 계약상의 불이행이 있을 경우 '갑'은 계약을 해제할 수 있고, 손해배상을 '을'에게 청구할 수 있다. 손해배상액은 별도의 약정이 없는 한 계약금 및 중도금으로 한다.

제10조(특약사항) '을'은 제3조 양도양수 기준일인 중도금 납입일에 '갑'의 프랜차이즈 'D'가맹계약을 체결한다.

나. 원고는 계약 당일 피고에게 계약금 117,000,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2018. 3. 30. E 주식회사(이하 'E'이라고만 한다)와 사이에 이 사건 매장에 관하여 임대차보증금 7,000만원, 월차임 450만원, 관리비 월 50만원, 기간 2018. 4. 1.부터 2022. 7. 20.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 영업을 하여왔다.

라. 원고와 피고의 이사 F은 2018. 10. 23.경 이 사건 매장의 임대인인 E을 찾아가 원고와의 새로운 임대차계약 체결에 관해 논의하였으나, E은 2018. 11. 9.경 위 F에게 임대차보증금을 8,000만원으로, 월차임을 800만원으로, 관리비를 월 100만원으로 각 인상하지 아니할 경우 원고와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 취지의 의사를 표시하였다.

마. 원고는 E이 요구하는 조건으로 이 사건 매장에 대한 임대차계약을 체결하는 것은 곤란하다는 의사를 피고에게 피력하며 중도금의 지급을 거절하였고, 이에 피고는 2018. 11. 20.경 원고에게 '신규 임대차계약 체결의 당사자는 원고이지 피고가 아니라는 점 및 7일 이내에 중도금을 지급할 것과 만일 위 기간 내에 미지급할 경우에는 원고에게 귀책사유가 있으므로 이 사건 계약을 해제할 수밖에 없다'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다.

바. 이에 원고는 2018. 12. 3.경 피고에게 '이 사건 매장에 대한 임대차계약을 종전과 동일한 조건으로 원고에게 승계시켜 줄 것을 촉구하고 피고가 이를 이행할 경우에 중도금을 지급하겠다'는 취지의 통지를 하였다.

사. 원고는 2018. 12. 26.경 다시 피고에게 '이 내용증명우편 도달일로부터 5일 이내에 피고가 임차인 승계 등의 의무사항을 이행하지 아니할 경우에는 이 내용증명우편의 도달로써 이 사건 계약을 해제한다'는 내용이 담긴 내용증명우편을 보냈다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1, 2, 4 내지 8, 10호증(가번호 포함. 이하 같다), 을제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 계약을 체결하면서 영업개시일(중도금 지급일) 전에 이 사건 매장에 대한 임차인의 지위를 종전 조건(임대차보증금 7,000만원, 월차임 150만원, 관리비 50만원,) 그대로 원고에게 승계시켜 주기로 약속하였음에도 피고가 위 의무사항(이하 '이 사건 의무사항'이라 한다)을 이행하지 아니하였으므로, 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제하는 바이니, 피고는 원고로부터 지급받은 계약금 117,000,000원을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

이 사건 매장에 대한 새로운 임대차계약 체결은 원고의 책임 하에 이루어져야 하는 것 일뿐, 피고는 원고에게 이 사건 의무사항을 약속한 바가 없다. 피고는 원고에게 중도금의 지급을 독촉하였음에도 원고가 이를 이행하지 아니하고 있으므로, 이 사건 반소장 송달로써 이 사건 계약을 해제하는바, 원고에게 이 사건 계약 제8조에 따른 손해배상금인 계약금 및 중도금 합계 3억원 중 50%인 1억 5,000만원에서 원고로부터 기 수령한 계약금 117,000,000원을 공제한 나머지 33,000,000원의 지급을 반소로써 구한다.

다. 판단

결국 이 사건의 쟁점은 이 사건 의무사항이 이 사건 계약의 내용에 포함되어 있는지 여부라 할 것인데, 앞서 본 기초인정사실과 갑제2호증의 기재 및 증인 G의 증언, E에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고로서는 이 사건 매장의 영업상 권리의무의 양도뿐만 아니라 이 사건 매장 자체의 사용·수익을 전제로 이 사건 계약을 체결한 것으로 보이는데, 이 사건 매장에 대한 임대차계약이 이루어지지 아니할 경우에는 사실상 이 사건 계약의 목적을 달성할 수 없어 보이는 점, 이 사건 계약에서 양도양수의 대상은 '사업에 관한 일체의 권리와 의무'로 되어 있고, 그 구체적 내용으로 계약서 제2조의 승계범위에도 이 사건 매장에 대한 임대차보증금이 포함되어 있어, 당사자 사이에는 임차권의 승계도 양도범위에 포함시키려고 한 것으로 해석되는 점(피고와 임대인 사이의 종전 임대차계약에 의하면, 임대인의 동의 없는 임차인의 전대 또는 임차권 양도뿐만 아니라 임대차보증금반환채권의 양도도 금지되어 있는데, 이 사건 계약에서 임대차보증금반환채권을 양도양수 대상에 넣었다면 적어도 피고로서는 임대차보증금반환채권의 양도에 대하여 임대인의 동의를 받아줄 의무가 있다), 그런데 피고는 임차권이나 임대차보증금반환채권의 양도와 관련하여

임대인으로부터 어떠한 동의도 받은 적이 없는 점, 만일 이 사건 계약에서 원고가 그 책임 하에 임대인과 사이에 새롭게 임대차계약을 체결하기로 하였다면, 먼저 그 전제조건으로 임대인과 피고 사이의 임대차계약의 처리가 해결되어야 하는데, 피고의 임대차는 존속기간이 아직 남아있어 임대인이 피고와의 임대차 해지에 동의하지 아니하는 이상 원고로서는 임대인과 새로운 임대차계약을 체결할 수 없는 상황인 점, 이에 이 사건 계약 체결 이후 임대인과 원고와의 새로운 임대차계약 체결에 대한 교섭을 피고 측에서 주도적으로 해 온 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고는 종전 임차인 지위를 원고에게 그대로 승계시켜 주거나 적어도 원고와 임대인 사이에 종전 임대차의 조건에서 크게 벗어나지 아니한 범위 내에서 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을 약속한 것으로 보인다¹⁾).

한편, 이 사건 계약에 의하면, 중도금 납입 예정일인 2018. 10. 16.을 영업양도 기준으로 정하고 있어 원고로서는 그 이전에 이 사건 매장에 대한 이 사건 의무사항이 해결되어야만 하는 상황임을 알 수 있는바, 그렇다면 피고의 이 사건 의무사항의 이행은 선이행 내지는 중도금 지급과 동시이행의 관계에 있다 할 것인데, 피고가 원고의 계속된 독촉에도 위 의무사항을 이행하지 아니하였고 이에 원고가 이 사건 계약을 해제하는 의사표시가 담긴 내용증명우편을 피고에게 보낸 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 기 수령한 계약금 117,000,000원 및 이에 대하여 위 계약금 수령일인 2018. 9. 7.부터 이 사건 본소장 부분 송달일인 2019. 2. 19.까지는 상법이 정한 연 6%의, 각 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 바에 따라 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사우관제

1) 이와 같이 명시적 약속이 없었더라도 위와 같은 제반 사정에 비추어 보면, 이 사건 계약은 최소한

묵시적으로나마 원고와 임대인 사이에 종전 계약과 같은 내용으로 임대차계약이 체결될 것을 조건으로 한 조건부 법률행위로 해석될 여지가 있어 보이는데, 이 경우 그 조건의 불성취가 확정되었다 할 것이므로, 이 사건 계약은 이 점에서도 효력이 없다고 볼 여지도 있다.