

서울북부지방법원 2022. 5. 3 선고 2019가단16182 판결 [보증금 등 반환청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2022. 3. 22.

판 결 선 고 2022. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 127,529,510원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 동대문구 C를 본점 소재지로 하여 그곳에 자동차정비공장을 보유하면서 자동차 종합정비업 등을 영위하는 D 주식회사(2018. 5. 8. 변경 전 상호: E 주식회사, 이하 ‘이 사건 회사’라 한다)의 대주주이자 이 사건 회사를 실질적으로 지배·운영해 온 사람이다.

나. 피고는 2008년경부터 이 사건 회사의 경영권을 F에게 임차하고 그로부터 일정 차임을 수령하다가 이 사건 계약 체결 무렵 F과의 계약관계를 종료하였다. F은 2008년부터 2016. 11. 30.경까지 이 사건 회사 법인등기부에 피고와 공동대표이사로 등재되었다.

다. 원고는 2016. 12. 1. F의 입회 하에 피고와 아래와 같은 내용(주요 내용 발췌)의 이 사건 회사 경영권 임대차계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, 2015. 11. 30. 공동대표이사에 취임하였다.

1. 계약 목적물: 이 사건 회사의 실질 경영권에 대한 계약
2. 계약기간은 2016. 12. 1.부터 2021. 11. 말일까지 5년으로 하되, 계약일로부터 2년마다 차임 월세
금은 현실에 맞게 조정한다. 천재지변 또는 땅주인의 퇴거명령이 있을 때는 민형사상 이의를 제기하지 않고 1개월 내로 모든 정산을 끝내고 퇴거해야 한다.
3. 보증금은 1억 5,000만 원, 차임 월세는 1,450만 원¹⁾으로 한다. 차임 월세는 매월 30일에 임대인(피고) 또는 임대인이 지명한 사람에게 입금해야 한다. 만약 차임 월세를 2개월 이상 연체할 때에는 임대인은 즉시 경영권을 회수할 수 있으며 미납된 차임 월세는 보증금에서 차감하고 임차인이 경영하는 동안 발생한 모든 국세 및 지방세 공과금 및 전기 수도 환경부담금 뿐만 아니라 자동차수리에 필요한 외상 부품대금 등도 보증금에서 차감한다. 만약 보증금으로 충당할 수 없는 금액이 발생할 때에는 임차인(원고)이 책임지고 사비로 변제해야 한다.
4. 임차인이 이 사건 회사를 경영하는데 편의를 도모하기 위해 원고를 사내이사 겸 공동대표로 등기한다. 다만, 계약기간이 만료되고 계약이 해지될 경우에는 임차인의 비용으로 법인등기에서 임차인을 즉시 말소해야 한다.
5. 임차인이 이 사건 회사를 경영하기 위해 또는 경영하면서 발생하는 인건비, 국세, 지방세는 물론 모든 비용은 어떠한 경우에도 임차인이 책임진다. 계약이 만료 또는 해지되었을 때에도 임차인의 연

체 등 비용은 임대인이 보증금에서 변제하고 잔금을 임차인에게 반환한다.

8. 본건 보증금 1억 5,000만 원은 피고와 F 간 계약 공탁했던 반환해야 할 보증금으로 대체하고 임차인(원고)은 F에게 지불한다.

라. 원고는 이 사건 계약 체결일과 같은 날 F과 이 사건 회사를 공동으로 운영하기로 하고 아래와 같은 내용의 공동경영계약서(이하 '이 사건 동업계약'이라 한다)를 작성하였다.

1. 계약 목적물: 이 사건 회사의 실질적 경영권에 대한 계약이다.
2. 계약기간은 2016. 12. 1.부터 원고가 사업을 영위하는 기간까지로 한다.
3. 보증금 1억 5,000만 원을 공동으로 피고에게 지불하고, 월 임차료는 각각 50%씩 부담하기로 한다.
5. 경영상 필요한 국세, 지방세 등 공과금과 전기, 수도 등 모든 비용은 공동으로 부담하기로 한다.
6. 계약 이전의 모든 일은 F이 책임지고, 이후에 일어나는 모든 일은 공동으로 책임지기로 한다.

마. 원고는 이 사건 계약 및 이 사건 동업계약 체결 후 F과 함께 이 사건 회사를 운영해 오다가 이 사건 회사의 수입에 비해 이 사건 계약의 차임이 너무 많다는 것과 F과의 갈등 등 여러 사유로 피고에게 약정 차임을 지급하지 않다가(G에 대해서만 당초 약정과 달리 매월 10,010,500원을 지급하였다) 2017. 12. 말경 '이 사건 회사의 공동대표이사직과 경영권을 포기하겠다'는 취지의 내용증명을 피고에게 발송하면서 일방적으로 이 사건 회사의 경영에 참여하지 않았고, 그 후 2018. 1. 31. 원고의 공동대표이사직 사임 등기가 이루어졌다.

바. 한편, 원고는 피고에게 새로운 임차인을 소개시켜 주고 보증금을 돌려받기 위해 2017. 9.경 자동차정비공장 중개를 업으로 하는 H에게 부탁하여 'I'라는 상호로 자동차부속점을 운영하는 성명불상의 자를 피고에게 소개시켜 주었으나, 그 성명불상자와 피고 간 이 사건 회사에 대한 임대차계약은 체결되지 못하였다.

사. F은 그 후로도 이 사건 회사를 단독으로 운영하다가 2018. 4.경 운영을 종료하였다. 피고는 원고의 일방적인 이 사건 계약 해지 통보에 응하지 않은 채 이미 고용되어 있는 직원들 월급이나 밀린 세금 문제 등을 해결하기 위해 이 사건 회사의 운영에 관여하다가 2018. 4.경 자신의 운영하던 다른 법인 등으로부터 자금을 빌려 그때까지 이 사건 회사가 연체하고 있던 부가가치세 등 합계액

62,863,079원을 납부하였다.

아. 피고는 원고가 위와 같이 이 사건 회사의 경영에서 일방적으로 손을 뗀 후에도 계속해서 토지주에게 이 사건 회사 공장의 임대료를 지급해 왔고, 2019. 7. 24. 관할구청인 동대문구청에 휴업계를 제출하고 영업을 중단하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 계약 제3조의 내용에 따라 피고가 지정한 자동차정비공장 토지소유자(G)에게 차임 중 매월 10,010,500원을 송금하여 지급하였고, 그 나머지 차임 4,489,500원은 피고에게 그때그때 지급하지 않고 추후 임대차 종료 시에 전액을 보증금에서 공제하기로 상호 합의하였다. 한편, 원고는 이 사건 계약 이전에 이루어진 영업과 관련하여 이 사건 회사에 부과된 근로소득세 등 40,382,510원의 세금을 피고의 부탁에 따라 총 6개월간 분납한 바 있다. 이 사건 계약은 2018. 1. 31. 합의해지 되었는바, 피고는 원고에게 임대차보증금 잔액 87,147,000원[= 1억 5,000만 원 - (4,489,500원 × 14개월)]과 피고 대신 납부한 세금 상당액 40,382,510원 합계 127,529,510원을 지급할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

1) 임대차보증금 잔액 청구는 이 사건 계약이 2018. 1. 31. 합의해지 되었음을 전제로 한다. 그러나 앞서 인정한 사실과 변론 전체의 취지를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고가 2017. 12. 말경 피고에게 일방적으로 이 사건 계약 해지의 의사표시를 하였으나, 피고가 이에 동의한 바 없는 것으로 보이는 점, ② 원고가 피고에게 소개해 준 성명불상의 자와 피고 사이에 이 사건 계약을 승계하는 내용의 계약이 최종적으로 체결되지 못하였으므로 그러한 소개를 받은 사실이나 이를 위해 피고가 그 성명불상자와 교섭한 사실만으로 원고가 주장하는 합의해지가 이루어졌다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 계약이 2018. 1. 31. 합의해지 되었다고

볼 수 없다.

나아가 피고가 이 사건 회사의 형식상 공동대표이사로 되어 있고, 대주주로서 향후 체납 세금이나 근로기준법위반 등 법률상 책임을 부담하게 될 지위에 있는 점, 회사를 방치할 경우 피고에게 더 큰 손해가 발생할 우려가 높았던 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 회사 경영에서 일방적으로 손을 뗀 후 2018. 4.경부터 계속해서 이 사건 회사의 유지를 위한 경영행위를 한 것만으로는 원 · 피고 간 해지의 합의가 묵시적으로 이루어졌다고 평가하기도 어렵다. 오히려 피고가 관할구청에 이 사건 회사가 영위하는 자동차관리사업에 관한 휴업신고를 한 2019. 7. 24.에야 비로소 합의해지가 되었다고 봄이 상당한바, 그 해지 시점까지 원고가 미지급한 매월 1,450만 원의 차임을 공제하면 피고가 원고에게 반환하여야 할 보증금은 남아 있지 않다. 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 다음으로, 대납 세금 상당액 40,382,510원의 지급 청구에 관하여 본다. 이 부분 청구는 위 근로소득세 등 세금의 납부의무가 피고에게 있음을 전제로 하는데, 이 사건 계약 및 이 사건 동업계약에서 알 수 있는 바와 같이 이 사건 회사와 관련하여 발생한 세금 중 이 사건 계약 이전에 발생한 부분은 F이, 이 사건 계약 이후 발생한 부분은 F과 원고가 공동으로 각 책임지기로 약정하였을 뿐, 이를 피고가 부담하여야 할 아무런 근거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 김종신

1) 편의상으로는 이와 같이 작성하였지만, 실제로는 1,450만 원 중 850만 원(부가가치세 별도)은 공장의 토지소유자인 G에게 피고 대신 부동산 임대료 명목으로 지급하고, 나머지 600만 원을 이 사건 계약에 대한 대가로 피고에게 지급하기로 합의하였다.