

창원지방법원 2024. 10. 23 선고 2023가합224 판결 [건물명도]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 더도움

담당변호사 도춘석

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 남문

담당변호사 임재인

변 론 종 결 2024. 9. 25.

판 결 선 고 2024. 10. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고,

나. 150,000,000원을 지급하고,

다. 2024. 8. 15.부터 별지 목록 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 15,000,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2023. 11. 15.부터 2024. 9. 2.까지 연 5%의,

그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.3. 소송비용은 피고가

부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 특수 강철제품, 자동차부품, 용접봉 제조업 등을 목적으로 설립된 주식회사이고, 피고는 철근 가공 제조업 등을 목적으로 설립된 주식회사이다.

나. 원고는 2023. 6. 28. 피고와 사이에 피고에게, ① 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 35억 원(계약금 2억 원, 잔금 33억 원)에 매도하고, ② 이 사건 부동산을 기간 2023. 8. 1.부터 잔금 지급일인 2024. 2. 28.까지, 차임 월 1,500만 원(매월 15일, 선불 지급)으로 정하여 임대하는 내용의 계약(이하 위 ① 부분을 ‘이 사건 매매계약’이라 하고, 위 ② 부분을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 및 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

[이 사건 매매계약]

- 매도인: 원고, 매수인: 피고
- 매매대금: 35억 원
- 계약금: 2억 원, 계약시에 지급하고 영수함.
- 잔금: 33억 원, 2024. 2. 28. 지급한다.

제2조[소유권 이전 등] 원고는 매매대금의 잔금 수령과 동시에 피고에게 소유권 이전등기에 필요한

모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2024. 2. 28.로 한다.

제6조[채무불이행과 손해배상의 예정] 원고 또는 피고는 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

○ 특약사항

2. 본 계약은 공장매매계약으로, 부가하여 잔금지급시까지 원고가 피고에게 매매목적물(이 사건 부동산)을 임대하기로 하며(임대차기간 2023. 8. 1. ~ 2024. 2. 28.), 피고는 2024. 2. 28.까지 매매대금 잔금을 원고에게 지급하고 소유권이전등기를 넘겨받기로 한다(단, 매매계약과 동시에 원고는 소재지 명도를 준비하되, 피고의 입주일에 맞춰서 전체 이전은 어려움에 따라 이 부분은 상호 협의하여 진행하면, 최대 1개월 이내에는 원고는 설비 및 장비를 모두 이전하기로 한다).

3. 매매대금은 35억 원으로 한다(단 건물에 대한 부가세는 잔금시 별도로 지급한다)

4. 매매계약금은 2억 원으로 한다(단, 계약시 1억 원, 입주 후 20일 이내 1억 원을 원고에게 지급하기로 한다).

5. 잔금일까지 임대료에 따른 임대료는 월 1,500만 원(부가세 별도)으로 한다. 차임은 선불로 지급하며 차임기산일은 원고가 소재지를 완전히 명도한 날짜 15일 뒤로 한다.

6. 피고가 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않거나, 임대기간 중 3회 이상 임차료가 연체될 경우 피고는 매수의사가 없다고 간주하고, 피고는 위약벌로 4억 원(계약금 2억 원 물취 및 2억 원 추가 지급)을 해제통보를 받는 날로부터 1개월 내에 원고에게 지급한다(단, 원고의 매매해제 통보일로 매매계약 및 임대차가 자동으로 해제 및 해지된 것으로 본다).

[이 사건 임대차계약]

○ 임대인: 원고, 임차인: 피고

○ 차임: 1,500만 원은 매월 15일 선지급한다.

○ 임대기간: 2023. 8. 15. ~ 2024. 2. 28.

제2조[임대계약의 성립] 본 계약은 피고의 공장등록, 인허가 관련을 진행하기 위하여 작성된 계약서

이고, 임대만료 전후 매매조건의 임대계약이며, 2023. 6. 28.에 작성된 이 사건 부동산매매계약을 기준으로 성립된 매매계약의 일부이다. 따라서 본 계약의 내용과 관련하여 법적인 사항은 이 사건 매매계약의 계약 내용을 우선적으로 적용한다.

다. 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 매매계약금 중 1억 원을 지급하였다. 원고는 2023. 8. 15. 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2023. 8. 18. 피고로부터 나머지 계약금 1억 원을 지급받았다. 라. 피고는 2023. 10. 20. 창원지방법원 2023하합10029호로 파산신청을 하였으나, 2024. 6. 4. 위 신청을 취하하였고, 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다. 마. 피고는 2023. 8. 15.부터 매월 15일에 지급해야 하는 임대료의 지급을 지체하여 2023. 9. 4. 및 2023. 9. 27. 차임 1,500만 원씩을 지급한 이후 차임을 지급하지 않았고, 원고는 2023. 10. 25. '피고는 공장사용료(이 사건 임대차계약에 따른 차임)에 대하여 선불지급조건인 매월 지급일 15일에 지급되어야 하나 2023. 9. 4. 및 2023. 9. 27., 2023. 10. 25. 3회 이상 임대료 지급을 연체하였고, 이는 이 사건 매매계약서 특약 제6항의 계약해제 사유에 해당하여 원고는 매매계약을 해제를 통지합니다. 피고의 차임 연체로 매매계약이 해제됨에 따라 피고는 위약벌로서 계약금의 배액인 4억 원을 원고에게 지급할 의무가 있고, 원고는 기지급받은 계약금 2억 원을 몰취하고, 나머지 위약벌 2억 원의 지급을 요청합니다.'라는 통보(이하 '이 사건 해지통보'라 한다)를 하였다.[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

1) 이 사건 임대차계약 종료에 따른 이 사건 부동산 인도청구 및 차임 등 청구가) 피고는 원고로부터 인도받은 2023. 8. 15.부터 이 사건 부동산을 점유하면서 사용·수익하였으나, 차임의 지급을 지체하여 원고는 피고의 3회의 차임 연체를 이유로 이 사건 해지통보를 통하여 이 사건 임대차계약을 해지하고 매매계약도 해제하였다.

나) 따라서 이 사건 임대차계약은 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 2023년 10. 15.부터 2024. 8. 14.까지의 월 차임 합계 150,000,000원(= 15,000,000원 ×

10개월) 및 2024. 8. 15.부터 인도완료일까지 월 15,000,000원의 차임 상당의 손해배상 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 매매계약 특약 제6항에 따른 위약벌청구

피고는 위 1)의 가)항 기재와 같이 이 사건 임대차계약상 차임을 3회 이상 연체하였으므로, 이 사건 매매계약 특약 제6항 및 이 사건 해지통보에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었고, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 위약벌 중 이미 지급한 계약금 2억 원을 제외한 나머지 2억 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 피고가 지급받은 계약금 2억 원은 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에 해당하고, 위 임대차보증금에서 연체된 차임을 공제하면 피고의 차임지급의무는 소멸하고, 원고는 피고에게 나머지 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

2) 피고는 사실상 폐업상태이므로, 원고가 주장하는 위약벌은 너무 과도하므로 그 액수는 감면되어야 한다.

3. 이 사건 임대차계약 종료에 따른 이 사건 부동산 인도청구 및 차임 등 청구

가. 청구원인에 관하여

원고는 피고와 사이에 피고에게 이 사건 부동산을 기간 2023. 8. 15.부터 2024. 2. 28.까지, 차임 월 1,500만 원(매월 15일 선지급)으로 하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2023. 8. 15.부터 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있으며, 원고에게 2023. 10. 15.부터의 차임을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 또한 피고가 이 사건 해지통보 무렵까지 각 차임 지급기일에 차임을 지급하지 않은 횟수가 3회이므로, 원고는 이 사건 매매계약 특약 제6항에 따라 1) 이 사건 해지통보를 통하여 이 사건 임대차계약을 적법하게 해지하였다. 따라서 이 사건 임대차는 그 무렵 종료하였으므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, ① 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, ② 2023. 10. 15.부터 2024. 8. 14.까지의 차임 합계 150,000,000원(=

15,000,000원 × 10개월) 및 2024. 8. 15.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 15,000,000원의 비율에 의한 차임 상당의 손해배상 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

피고는 원고에게 지급한 계약금 2억 원이 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에 해당하므로, 위 임대차보증금에서 연체 차임이 공제되어 지급할 차임이 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 이 사건 매매계약과 함께 체결되었고, 이 사건 매매계약은 계약금 2억 원을 ‘매매계약금’으로 분명하게 명시하고 있으며, 별도의 임대차보증금에 관하여는 아무런 약정이 없으므로 원고가 지급받은 계약금 2억 원을 임대차보증금으로 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 이 사건 매매계약 특약 제6항에 따른 위약벌청구

가. 청구원인에 관하여

앞서 본 바와 같이, 이 사건 매매계약 특약 제6항은 ‘피고가 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않거나, 임대기간 중 3회 이상 임차료가 연체될 경우 피고는 매수의사가 없다고 간주하고, 피고는 위약벌로 4억 원(계약금 2억 원 몰취 및 2억 원 추가 지급한다’라고 규정하였고, 피고는 원고에게 임대기간 중 3회 이상 차임을 각 차임지급기일에 지급하지 않고 연체하였다. 원고는 이를 이유로 이 사건 해지통보를 통하여 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약 특약 제6항에 따른 위약벌 2억 원(몰취된 계약금 2억 원 외에 추가 지급하기로 한 2억 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 위약금 감면 주장에 관하여

1) 관련 법리

당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 약정한 경우 그 위약금 약정이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는, 계약서 등 처분문서의 내용과 계약의 체결 경위, 당사자가

위약금을 약정한 주된 목적 등을 종합하여 구체적인 사건에서 개별적으로 판단해야 할 의사해석의 문제이다. 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되지만, 당사자 사이의 위약금 약정이 채무불이행으로 인한 손해의 배상이나 전보를 위한 것이라고 보기 어려운 특별한 사정, 특히 하나의 계약에 채무불이행으로 인한 손해의 배상에 관하여 손해배상예정에 관한 조항이 따로 있다거나 실손해의 배상을 전제로 하는 조항이 있고 그와 별도로 위약금 조항을 두고 있어서 그 위약금 조항을 손해배상액의 예정으로 해석하게 되면 이중배상이 이루어지는 등의 사정이 있을 때에는 그 위약금은 위약벌로 보아야 한다. 위약벌의 약정은 채무의 이행을 확보하기 위하여 정하는 것으로서 손해배상액의 예정과 그 내용이 다르므로 손해배상액의 예정에 관한 민법 제398조 제2항을 유추적용하여 그 액을 감액할 수 없다(대법원 1993. 3. 23. 선고 92다46905 판결, 대법원 2015. 12. 10. 선고 2014다14511 판결, 대법원 2016. 1. 28. 선고 2015다239324 판결, 대법원 2022. 7. 21. 선고 2018다248855, 248862 전원합의체 판결 참조).

2) 판단

가) 앞서 본 기초사실 및 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정 즉,

① 이 사건 매매계약의 특약은 이 사건 매매계약에 부수하여 이 사건 임대차계약을 체결하는 과정에서 이루어졌는데, 위 특약 제6항과는 별도로 이 사건 매매계약 제6조는 ‘채무불이행과 손해배상의 예정’이라는 표제로 ‘원고 또는 피고는 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’라는 위약금 규정을 두고 있는 점, ② 이 사건 매매계약의 특약 제6항은 계약금 2억 원의 물취 외에 ‘2억 원의 추가 지급’을 규정하면서 이를 위약벌로 명시하고 있고, 원고가 매매계약금 2억 원만을 지급받은 상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 임대하여 사용수익하게 하는 대신 그 매매계약의 이행을 확보하기 위하여 추가로 2억 원의 배상 약정을 한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 이 사건 매매계약의 특약 제6항 중 계약금 물취에 추가하여 지급하는 2억 원은 피고로 하여금 이 사건 매매계약 및 임대차계약상 의무를 이행하도록 강제하는 위약벌의 성격을 가지는 것으로 봄이 타당하다.

나) 위약벌에 대하여는, 민법 제398조 제2항을 유추 적용하여 그 액을 감액할 수 없고, 다만 의무의 강제로 얻는 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거울 때에는 일부 또는 그 전부가

공서양속에 반하여 무효로 된다. 한편 위약벌의 약정이 공서양속에 반하는지를 판단할 때에는 당사자 일방이 독점적 지위 내지 우월한 지위를 이용하여 체결한 것인지 등 당사자의 지위, 계약의 체결 경위와 내용, 위약벌 약정을 하게 된 동기와 경위, 계약 위반 과정 등을 고려하여 신중하게 판단하여야 한다(대법원 2016. 1. 28. 선고 2015다239324 판결 참조). 그런데 ① 원고는 이 사건 매매계약의 특약 제4항에서 매매계약금 지급기일을 계약 당일 및 피고의 이 사건 부동산 입주 후 20일 이내로 나누어 정하였고, 매매계약금의 액수 2억 원도 총 매매대금 35억 원의 약 6%에 불과하며, 잔금지급기일도 계약체결일로부터 약 8개월 이후로 정하였으므로, 위 특약 제6항이 원고 일방의 우월적 지위를 이용하여 체결된 것이라고 보기는 어려운 점, ② 원고는 피고에게 공장 등록 등 편의를 위하여 이 사건 임대차계약을 별도로 체결하면서 임대차보증금도 받지 않은 채 피고에게 이 사건 부동산을 인도하여 사용·수익하도록 하였으므로, 원고로서는 피고의 매매계약 및 임대차계약의 이행과 매매잔금 지급을 확실하게 담보할 수단이 필요했던 점, ③ 위약벌은 원칙적으로 손해배상과 관계없이 계약당사자가 약정의 이행에 나아가도록 압박을 가하고 위약하였을 때에는 사적인 제재를 가하는 데 그 본질이 있는 것이고, 위 위약벌의 액수 2억 원은 전체 매매대금 35억 원의 약 6%에 불과하여 그 절대적인 액수가 과도하다고 보기도 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고가 원고에게 위약벌로 지급하여야 할 금액인 200,000,000원이 과도하게 무거워 공서양속에 반한다고 볼 수도 없다.

다) 따라서 이 사건 매매계약의 특약 제6항이 손해배상의 예정임을 전제로 배상액이 감액되어야 한다는 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 특약 제6항에 따른 위약벌 200,000,000원 및 이에 대하여 피고가 이 사건 해지통보를 받은 날로부터 1개월이 지난 2023. 11. 25.부터 2024. 8. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청부분이 송달된 날인 2024. 9. 2.까지 원고가 구하는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

그렇다면 원고는 피고에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최윤정, 판사 남승우, 판사 김나영

별지

1) 원고는 차임지급기일에 차임 지급을 하지 않은 횟수가 3회 이상인 경우 이 사건 매매계약 특약 제6항에 따라 이 사건 매매계약과 임대차계약의 해제사유가 된다는 전제에서 해지통보를 하였고, 피고도 해제사유의 발생에관하여는 다투지 않고 있다(이 사건 임대차는 상가임대차보호법의 적용범위에는 해당하지 않는다).