

대구지방법원 2024. 12. 11 선고 2023가단157639(본소), 2024가단128324(반소) 판결
[건물명도 · 손실보상금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 마음과마음

담당변호사 이석화

피고(반소원고)B

소송대리인 C

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 12. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 14,800,000원과 이에 대하여 2023. 5. 10.부터 2023. 12. 26.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다
값는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고,
다. 2023. 12. 10.부터 위 부동산 인도 완료일까지 월 1,400,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 519,480원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고')는 원고(반소피고, 이하 '원고')에게 666,510원과 이에 대하여 2023. 5. 20.부터 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 81,080,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2023. 2. 1. 피고와, 콩나물 재배사인 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물')에 관하여 기간 2023. 2. 17.부터 2025. 2. 16.까지, 보증금 1,000만 원, 차임 월 140만 원으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 콩나물공장 영업에 관하여 양도대금 합계 3,000만 원(콩나물 재배기구 2,200만 원, 거래처 및 콩나물 재배기술 이전료 800만 원, 잔금지급기일 2023. 2. 17.)으로 하는 영업양도계약을 체결하였다.

나. 피고는 2023. 4. 4.까지 원고에게 임대차보증금 1,000만 원과 영업양도대금 1,500만 원을 지급하였으나, 나머지 양도대금과 2023. 5. 10. 이후 이 사건 건물 차임을 지급하지 않았다.

다. 원고는 2023. 11. 20.경 피고에게 차임 미지급을 이유로 임대차계약의 해지를 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 건물인도 및 부당이득반환청구

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 계약해지에 의하여 2023. 11. 20.경 적법하게 종료하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 법률상 원인 없는 건물 사용·수익으로 인한 부당이득으로 원고가 구하는 2023. 12. 10.부터 인도 완료일까지 차임 상당액인 월 140만 원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 양도대금청구

피고는 원고에게 미지급 양도대금 1,500만 원 중 원고가 구하는 1,480만 원과 이에 대하여 이행기 후로서 원고가 구하는 2023. 5. 10.부터 다 갚는 날까지 소송촉진에 관한 특례법상 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 전기요금청구

원고는 2023. 4. 1.부터 피고 혼자서 콩나물 공장을 운영하게 된 2023. 5. 10.까지 피고로 하여금 원고의 대구 동구 D 소재 콩나물 공장에서 콩나물을 생산·판매하도록 하였으므로 피고는 원고에게 위 기간 중 발생한 D 공장의 전기요금 666,510원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

전기요금 지급약정의 존재에 관한 아무런 주장·증명이 없고, 피고가 원고의 D 공장의 전기를 사용한 것은 원고와 피고 사이의 사용합의에 기한 것이므로 그 사용이익을 법률상 원인 없는 이익이라고 보기도 어렵다.

이 부분 청구는 이유 없다.

3. 본소에 대한 항변 및 반소에 대한 판단

가. 영업양도계약의 해제항변 및 원상회복청구

1) 피고의 주장 콩나물 재배기구에 중대한 하자가 존재하고, 거래처와 매출액도 영업양도계약에서 정한 30곳, 월 1500만 원 이상과 달리 16곳, 5일에 1만 원 정도에 불과하므로 이 사건 영업양도계약을 해제하고, 원상회복으로 영업양도대금 1,500만 원의 반환을 청구한다.

2) 판단 제출된 증거만으로는 콩나물 재배기구에 하자가 있다는 사실을 인정하기 부족하고, 거래처와 월 매출액이 약정 내용과 다르다는 사실을 인정할 만한 증거가 없다.

즉, 원고가 기구의 하자로 주장하는 사정 중 세척기가 영업에 필요하지 않다는 점은 주장 자체로 이를 하자로 보기 어렵고, 살수기가 녹이 슬어 굉음이 발생한다거나 균형이 맞지 않아 운행 거리의 반밖에 사용할 수 없다는 점, 작동이 멈추거나 제대로 되지 않으며 수리를 반복하여도 고쳐지지 않는다는 점, 두절기가 심하게 녹슬어 내부를 모두 교체해야 하는데 그 비용이 과다하다는 점, 콩나물 시루 받침대가 마감이 잘못 되었다는 사실, 콩나물 시루 중반 이상이 깨지고 금이 갔다는 사실, 펌프의 지속적인 고장으로 인하여 펌프를 교체한 사실은 이를 인정할 증거가 없다.

다만, 살수기에서 굉음이 발생하였고, 이에 원고가 작동 속도를 조절하여 굉음을 제거한 사실, 2023.

6.경 살수기 모터가 고장나 원고가 가지고 있던 모터로 교체하여 준 사실, 살수기의 호스와 와이어를 교체한 바 있는 사실, 저온창고에서 많은 물이 배출되는 사실, 피고가 2023. 10. 27. 80,000원을 들여 펌프의 부품을 교체한 사실, 2023. 5. 20. 저온창고의 문짝이 파손되어 피고가 30만 원을 들여 이를 수리한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1호증의 기재에 의하여 인정되나, 위와 같은 부품의 교체나 수리가 당사자의 약정이나 사회통념상 예상 가능한 수리의 범위를 넘는다고 볼 만한 사정에 관한 주장·증명이 없는 이상 위 인정사실만으로는 위 기구가 예정된 성능에 미치지 못한다고 보기 부족하다.

따라서 영업양도 해제항변 및 원상회복청구는 이유 없다.

나. 임금청구

1) 피고의 주장 피고는 2023. 1. 9.부터 2023. 1. 10.까지 합계 8시간, 2023. 1. 11.부터 2023. 3. 31.까지 하루 20시간씩 원고의 콩나물 공장에서 일하였으므로, 최저임금 합계 16,080,000원의 지급을 청구한다.

2) 판단 가) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2023. 6. 29. 선고 2023다221830 판결).

위와 같은 법률행위 해석의 법리에 따라 원고와 피고 사이에 고용계약, 즉 보수 지급을 목적으로 하는 노무제공 약정의 존재 여부에 관하여 본다.

나) 인정사실

① 피고가 이 사건 영업양도계약을 전후하여 2023. 1. 9.부터 2023. 3. 31.까지 업무를 배우기 위하여 원고의 D 콩나물 공장에서 하루 약 3시간 30분 가량 원고와 함께 콩나물 생산 및 배달업무를 하였다.

② 피고는 원고의 배달업무를 담당하던 E가 부상으로 인하여 일하지 못한 2023. 2. 28.부터 2023. 3. 31.까지 총 27일간 1일 2시간 가량 원고의 배달업무를 담당하였다.

③ 원고의 배달 업무는 이른 새벽에 이루어진다.

④ 피고는 2023. 5. 10.부터 이 사건 건물에서 단독으로 콩나물 생산 등 영업을 시작하였다.

⑤ 원고와 피고는 거래처 이전 및 콩나물 재배기술 이전료를 800만 원으로 하여 영업양도대금을 정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 변론 전체의 취지(위 인정을 넘는 노무 제공 시간이나 강도에 관한 원고의 주장은 이를 인정할 증거가 없다.)

다) 구체적 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 위 기간 동안 원고의 D 콩나물 공장에서 일한 것은 자신이 양수한 콩나물 생산 및 판매 영업에 필요한 기술 등을 익히기 위한 것으로 보인다.

그러나 한편, 기술이전료가 이 사건 영업양도계약상 양도대금에 포함되어 있는 점, 업무 습득에 필요한 정도를 넘는 노무제공에 대하여는 통상 보수의 제공을 예정한다고 볼 수 있고, 원고도 2023.

1. 19.과 2023. 1. 20. 피고에게 양일간 장시간 작업의 대가 명목으로 20만 원을 지급하였음을 인정한 점 등을 종합하면, 원고와 피고의 의사는 위 기간 중 통상 업무를 습득하는 데 필요하다고 인정되는 범위를 넘는 노무 제공에 대해서는 보수를 지급하는 것이라고 봄이 타당하다.

그런데 피고가 2023. 2. 28.부터 2023. 3. 31.까지 27일간 하루 2시간씩 배달 업무를 한 것은 배달원의 업무 전부를 대신한 것이고, 그 시간이 새벽 시간대였던 점 등 업무의 강도 등을 고려할 때 통상 업무 습득을 위하여 필요한 범위를 넘는 것으로 보수 지급을 목적으로 하는 노무제공에 해당한다.

따라서 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 최저시급으로 계산한 임금 519,480원(=9,620원×27일×2시간)을 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상청구

피고는 콩나물재배기구의 하자 등으로 인하여 영업양도의 목적을 달성할 수 없고, 위 노무제공 기간 중 인간 이하의 대우를 받음으로써 재산상, 정신적 손해를 입었다고 주장하면서 5,000만 원의 손해배상을 청구한다.

콩나물 재배기구 등에 하자가 있거나 실제 매출과 거래처가 약정과 다르다는 사실을 인정할 증거가

없음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 노무제공 기간 중 원고로부터 인간 이하의 대우를 받았다고 볼 만한 사실에 관한 주장·입증도 없다.

4. 결론

원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 각 위 인정범위에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사김진희

별지