

울산지방법원 2021. 1. 27 선고 2018가합27030(본소), 2018가합27047(반소) 판결 [계약금반환
등 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A의 파산관재인 변호사 B의 소송수계인 A

피고(반소원고)C

소송대리인 법무법인 제이애피

담당변호사 김종현

변론 종결 2020. 11. 25.

판결 선고 2021. 1. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 357,837,750원 및 이에 대하여 2018. 11. 29. 부터 다
값는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게
60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 이 사건 판결선고일까지는 연

5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2013. 7. 27. 원고와 사이에, 원고에게 울산 남구 D 상업시설 3층 일부 E호, F호, G호 (3개호실) (이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 임대차기간 2013. 9. 1. 부터 2020. 8. 31.까지, 임대차보증금 300,000,000원, 월 차임 12,000,000원(부가가치세 별도)으로 정하여 임대하는 임대차계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 위 임대차계약 제7조 제1항에는 '본 계약이 종료되는 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다', 제8조 제1항에는 '본 계약의 해지 또는 종료 시 임차인은 임대차목적물 소재 임차인의 소유물 및 재산일체를 10일 이내에 반출하여야 하며, 임대차기간 중 부설한 설비, 칸막이, 구조 등 변조시설은 임차인의 부담으로 철거 및 원상복구한다'고 규정하고 있다.

나. 원고는 이 사건 점포에서 웨딩홀 사업을 운영하여 왔는데, 피고는 2015. 11. 27. 원고에게 3개월 이상 차임의 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 임대차계약해지통지서를 발송하였고, 그 무렵 이 사건 임대차계약 해지 통지서는 원고에게 도달하였다. 이를 근거로 하여 피고는 2016. 1. 21. 원고를 상대로 건물명도를 구하는 소를 제기하였고, 피고는 2017. 7. 12. 울산지방법원으로부터 '원고는 피고로부터 24,242,490원을 지급받음과 동시에 이 사건 점포를 인도하라'는 판결을 선고받았고(울산지방법원 2016가합20141호, 이하 '이 사건 관련소송'이라 한다), 원고는 이에 항소하였으나 항소심 계속 중이던 2017. 8.경 원고와 피고 사이에는 '임대차계약에 대한 최종합의서' 및 'D 상가 매매계약서'가 작성되어 이에 따라 원고는 이 사건 관련소송에 대한 항소를 취하하였고, 그 무렵 이 사건 관련소송은 확정되었다.

다. '임대차계약에 대한 최종합의서'와 'D 상가 매매계약서' 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과

같다(이하 '이 사건 최종합의 및 매매계약'이라 한다).

임대차계약에 대한 최종합의서

임대인(C)과 임차인(A 외 2인)은 위 표시 부동산에 대하여 양 당사자가 체결한 2013년 7월 25.일자 임대차계약(이후 기존 임대차계약으로 칭한다) 및 2014년 4월 11.일 체결한 임대차계약에 대한 부속합의서(이후 부속합의서라 칭한다)의 내용을 준수하며, 양 당사자간 진행하였던 울산지방법원 2016가합20141 건물명도 사건의 판결에 전적으로 동의하고, 이를 준수할 것을 확인한다.

① 위 표시 부동산에 대한 임대차계약은 2017년 12월 31.일 종료하는 것으로 한다. 단 임차인은 임대차계약 종료일 이전에 위 표시 부동산을 매입하기로 하며, 이 경우 매매계약에 따른 잔금지급과 동시에 임대차계약은 자동만료하는 것으로 하며, 임대차계약의 만료일은 매매계약에 따른 잔금지급기일로 하며, 매매가액 등 기타 그 밖의 매매조건은 별도 첨부한 매매계약서의 내용에 따른다.

② 양 당사자는 위 사건의 판결의 내용에 따라 정산할 금액은 아래 표와 같음을 확인한다.

1	임대차보증금	300,000,000원	
2	미납월세-1	8,200,000	2016년 10월분 임차료 중 미납분
3	미납월세-2	92,400,000	2016년 11월분부터 2017년 5월분까지(7개월분) 미납임차료
4	이행강제금	175,157,510	2014년 2월부터 2017년 5월까지 총 5회분 부과액 중 미납 중인 이행강제금으로 첨부된 본 부동산 매매계약서의 계약금으로 같음하고 납부의무는 임차인에게 있다.
5	정산액	24,242,490	정산액(5=1-2-3-4)

③ 임차인은 임대인에게 약정된 월 임차료를 매월 10일 전까지 선불로 지급하여야 하며, 2017년 8월 10.일 기준으로 전항 표상 5번 정산액 일금 24,242,490원을 차감하고도 추가로 일금 15,357,510원의 미지급된 월임료가 잔존함을 확인한다. 미지급 임차료 일금 15,357,510원은 2017년 12월 31.일까지 전액 지급을 완료하고, 2017년 9월 10.일부터는 정상적으로 임차료를 지급하기로 한다.

④ 임차인이 임대인에게 기지급한 임대차보증금은 전항 표와 전항 미납 월임료의 정산으로 임대인이

임차인에게 반환하여야 할 임대차보증금은 잔존하지 않음을 확인한다. 즉, 보증금이 없이 2017년 12월 31.일에 임대차계약 종료이다.

⑤ 임차인은 임대인에 대하여 본 합의서의 체결 이후 발생하는 임차료 2017년 9월 10.일부터는 기존 임대차계약의 연체규정에도 불구하고 2개월 이상 연체시에는 즉시 임대차계약을 해지할 수 있다. 이 경우 임대차계약 해지의 효력은 기존 임대차계약의 규정에도 불구하고 임차인에 대한 1회의 통지시 발생한다. 그 밖에 관리비와 기타 비용의 지급은 기존 임대차계약의 내용을 준용한다.

⑥ 임대인은 본 최종 합의서의 체결 이후 임대차기간의 만료시까지 위 판결에 부여된 강제집행의 권리를 행사치 아니한다. 단, 본 임대차계약의 해지 시 또는 첨부된 매매계약서상 매매계약의 해지 또는 해제 시 즉시 위 판결에 따른 강제집행을 실시할 수 있으며, 임차인 및 매수인은 이 경우 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

D 상가 매매계약서(매수인용)

매도자: 피고

매수자: 원고

제1조(매매대금) 목적물에 대한 매매금액은 다음과 같이 한다.

금액	₩214,174,413	₩1,687,114,170	₩168,711,417	₩2,070,000,000
----	--------------	----------------	--------------	----------------

제2조(매매대금 납부방법)

① 매수인은 다음과 같이 매매대금을 지정일 전에 매도인에게 납부하여야 한다.

계약일		₩205,157,510		
잔금	2017. 12. 31.		₩1,864,842,490	

② 계약금과 잔금은 매도인이 지정하는 계좌로 입금하도록 한다. 계약금은 현금 일금 삼천만(₩30,000,000)과 매도인에게 부과된 본 부동산에 대한 미납 이행강제금 일금

₩175,157,510원을 어떠한 이유를 불문하고 매수인이 남구청에 잔금일 전까지 납부하기로 하고, 계약금으로 갈음한다. 단, 매수인은 남구청의 확인서(매수인이 미납 이행강제금 및 향후 부과될 이행강제금에 대해 잔금일 전까지 납부하는 것을 확인한다. 즉, 미납 이행강제금 및 향후 부과될 이행강제금 납부의무는 매수인에게 있다) 원본을 매도인에게 계약일 제출한다.

③ 매도인과 매수인은 협의하여 1회에 한하여 잔금 기한을 연장할 수 있다. 단, 그 최종기한은 2018년 3월 31.일을 초과할 수 없다. 잔금지급기한(2017년 12월 31.일) 이후 부터는 잔존하는 잔금액에 대하여 연 5% 비율의 지연손해금을 지급하여야 한다.

제6조(특약- 본 계약의 해지 또는 해제 등)

① 본 매매계약은 매도인, 매수인간 체결된 임대차계약에 수반되어 체결되는 매매계약으로, 이에 매수인은 본 매매계약의 효력은 물론 임대차계약과 이에 따른 일체의 합의 및 울산지방법원 2016가합20141 건물명도 사건에 따른 일체의 효력 및 책임을 부담하며, 매수인이 변경될 시에도 변경된 매수인 또한 위 사항의 일체의 책임과 의무를 부담한다. 이때 임차인 A은 본 매매계약 이행의 보증인의 지위를 가진다.

② 매도인은 본 매매계약을 해지 또는 해제할 수 없다. 단, 매도인과 매수인이 체결한 임대차계약(2018년 8월 체결한 임대차계약에 대한 최종합의서 포함)에 따른 합의사항을 이행하지 못하였을 때 또는 매수인이 본 매매계약을 이행하지 않을 시에는 매도인은 단독으로 본 매매계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

라. 그러던 중 피고는 2017. 12. 6. 원고를 상대로 이 사건 관련소송의 판결문을 집행권원으로 하여 건물명도 강제집행신청을 하였고, 이에 따라 원고는 울산지방법원 집행관으로부터 2017. 12. 26.까지 자진하여 이행할 것을 예고 받았으나 원고는 2017. 12. 26. 피고를 상대로 아직 잔금지급기일이 도래하지 않은 상태에서 이 사건 관련소송의 판결문을 집행권원으로 하여 강제집행을 신청한 것은 피고가 이 사건 매매계약상 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 것이므로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

마. 이후 원고는 2018. 1. 10. 이 사건 점포에서 원고가 운영하던 음식점 사업을 폐업하였고, 그 무렵 이 사건 점포에 시설물이나 제품 등을 그대로 둔 채 도주하였으며, 2018. 3. 2. 파산 및 면책신청을

하였다. 이에 울산지방법원은 원고에 대하여 2018. 9. 10. 파산선고결정을 하였으나 2020. 10. 14. 파산재단으로 파산절차 비용을 충당하기에 부족하다는 이유로 파산폐지결정을 하였고, 같은 날 '원고는 채무초과 상태에서 채권자들로부터 자신이 운영하던 'H' 웨딩홀의 수입금에 대하여 강제집행을 당할 우려가 있자 2017. 3.경 I와 함께 새로운 법인을 설립하고 그 법인 명의로 거래를 하거나 I 명의의 개인 계좌로 현금 입금을 받는 형태로 수입금을 은닉하기로 공모하고, 실제로 2017. 11.경부터 같은 해 12.경까지 위 웨딩홀의 수입금을 위 법인 명의 또는 I명의로 은닉하는 행위를 하여 강제집행면탈죄로 처벌받은 사실이 인정되어(울산지방법원 2020. 6. 19. 선고 2019노1265 판결 등 참조) 원고의 위와 같은 행위는 자기의 이익을 도모할 목적으로 파산재단에 속하는 재산을 은닉하는 경우로서 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제564조 제1항 제1호, 제650조 제1호 소정의 면책불허가사유에 해당한다'는 이유로 면책불허가결정을 하였다(울산지방법원 2018하단103호, 2018하면103호).

바. 한편, 이 사건 점포의 경우 2018. 6. 11. 이 사건 관련소송의 판결문을 집행권원으로 한 피고의 신청에 따라 울산지방법원 J로 인도집행이 완료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제12, 13호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 본소청구의 요지

이 사건 최종합의 및 매매계약의 내용에 따르면, 피고는 이 사건 관련소송의 확정판결에 기하여 강제집행을 신청하지 않기로 약정하였음에도 불구하고, 이를 위반하여 2017. 12.경 이 사건 관련소송의 판결문을 집행권원으로 하여 원고를 상대로 건물명도 강제집행을 신청하였다. 이는 피고가 이 사건 최종합의 및 매매계약을 위반한 것이고, 원고는 2017. 12. 28. 피고에게 피고의 이행거절로 인하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 발송하였으므로 이로써 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 계약금 명목으로 지급한 3,000만 원의 배액인 6,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 손해배상으로서 지급할 의무가 있다.

나. 피고 반소청구의 요지

이 사건 임대차계약에 대한 부속합의로서 이 사건 최종합의 및 매매계약이 체결되어 원고가 피고에게 계약금 명목으로 3,000만 원만을 지급한 후에도 원고는 2017. 9.경부터 차임을 지속적으로 연체하였고, 이 사건 최종합의 제3항에 따라 정산금 15,357,510원을 지급하기로 약속하였음에도 이를 이행하지 않았으며, 이행강제금 분납에 대한 준비조치 하지 않았다. 또한, 2017. 10.경 다시 피고에게 새로이 부과된 이행강제금 41,667,180원을 납부하지 않아 피고로서는 이행을 독촉하는 차원에서 이 사건 관련소송의 확정판결을 집행권원으로 하여 건물명도 강제집행신청을 하였던 것에 불과하다. 피고는 그 무렵 원고에게 약정기한인 2017. 12. 31.까지 이 사건 최종합의 및 매매계약에서 정해진 원고의 의무를 이행한다면, 강제집행을 취하할 예정이라고 얘기해주었고, 이 사건 소송 계속 중에도 원고의 의무를 이행하는 경우 이 사건 최종합의 및 매매계약의 효력을 유지할 의사가 있음을 밝혀왔으나 원고는 이 사건 소 제기 이후에도 원고의 의무를 전혀 이행하지 않았다. 결국 원고는 이 사건 변론종결일에 이르기까지 이 사건 최종합의 및 매매계약에서 정한 의무를 전혀 이행하지 않았으므로 피고는 2018. 5. 21.자 준비서면의 송달로써 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 최종합의 및 매매계약을 해제하는 바이다.

따라서 원고는 피고에게 해제에 따른 손해배상으로서 ① 2017. 8. 10.까지 미납된 차임 15,357,510원, ② 2017. 12. 1.부터 인도집행이 완료된 2018. 6. 11.까지 미납된 차임 상당액 83,940,000원, ③ 인도집행 완료 시점까지 발생한 미납관리비 37,965,550원, ④ 원고를 대신하여 피고가 대신 납부한 이행강제금 216,824,690원, ⑤ 인도집행비 3,750,000원 총 합계 357,837,750원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

원고는, 피고가 이 사건 관련소송의 판결문을 집행권원으로 하여 강제집행을 신청함으로써 이 사건 최종합의 및 매매계약을 위반하였음을 전제로 피고에게 원고가 지급한 계약금의 배액을 상환할 것을 구하고 있으나, 원고가 제출한 증거들과 사정들만으로는 피고가 이 사건 최종합의 및 매매계약을 위반하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 전제를 달리 하는 원고의 주장은 더 이상 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 반소청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 최종합의 및 매매계약에서 정한 잔금지급기한인 2017. 12. 31.이 지나도록 이 사건 최종합의 및 매매계약에 따른 원고의 의무를 전혀 이행하지 않았으므로 피고의 2018. 5. 21.자 준비서면이 송달됨으로써 이 사건 최종합의 및 매매계약과 그에 포함된 임대차계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

2) 한편, 앞서 든 각 증거들에 을 제2 내지 4, 11, 14 내지 18호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 최종합의 및 매매계약은 2018. 5. 무렵 종료되었음에도 원고가 이 사건 점포의 원상회복의무를 제대로 이행하지 않고 도주함으로써 이 사건 점포의 인도 집행이 이루어진 2018. 6.경까지 ① 2017. 8. 10.까지 미납 차임 15,357,510원, ② 2017. 12. 1.부터 인도 집행이 완료된 2018. 6. 11.까지 미지급 차임과 피고가 이 사건 점포를 제대로 사용할 수 없게 되어 발생한 차임 상당 손해액 83,940,000원, ③ 2018. 6. 11.까지 이 사건 점포에서 발생한 관리비 37,965,550원, ④ 이 사건 최종합의 및 매매계약에 따라 원고에게 지급의무가 있음에도 피고가 대신 납부한 이행강제금 216,824,690원, ⑤ 이 사건 점포의 인도집행 과정에서 발생한 인도집행비 3,750,000원의 손해가 피고에게 발생한 사실이 인정된다.

그렇다면, 원고는 피고에게 357,837,750원(= 15,357,510원 + 83,940,000원 + 37,965,550원 + 216,824,690원 + 3,750,000원) 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2018. 11. 29. 부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김용두

판사황인아

판사이승민