

서울북부지방법원 2019. 10. 17 선고 2018가합26561(본소), 2018가합26578(반소) 판결
[보증금반환 · 매매대금반환청구 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 문태현

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 정호성

변론 종결 2019. 8. 29.

판결 선고 2019. 10. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2018. 4. 6.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 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 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 490,000,000원 및 이에 대하여 2014. 11. 17.부터

반소장부분송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 1. 3.경 C으로부터 서울 종로구 D 외 11필지 지상에 있는 E시장 F호(점포 번호 : 3층 G호, 이하 'G호'라 한다)를 임대차보증금 1,630만 원, 차임 월1,016,000원, 임대차기간 2014. 12. 31.까지 12개월로 정하여, 같은 날 H으로부터 G호에 인접한 I 호(점포 번호 : 3층 J호, 이하 'J호'라 하고, G호와 통칭하여 '이 사건 각 점포'라 한다)를 임대차보증금 1,650만 원, 차임 월 1,016,000원, 임대차기간 2014. 12.31.까지 12개월로 정하여 각 임차하고, 그곳에서 'K'이라는 상호로 면직물 도소매업을 하였다.

나. 원고와 피고는 위 각 임대차계약 만료 전인 2014. 11. 10. 이 사건 각 점포에 관하여 매매대금을 5억 4,000만 원(계약금 5,000만 원, 잔금 4억 9,000만 원)으로 하는 '부동산매매계약서(권리점포)'를 작성하였다(이하 위 매매계약서를 통해 체결된 계약을 '이 사건 계약'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 계약 체결 직후인 2014. 11. 17. 다시 피고로부터 이 사건 각 점포를 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 350만 원(후불, 매월 17일 지급), 임대차기간2014. 11. 17.부터

2016. 11. 16.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하고, 같은 날 피고로부터 위 매매대금 5억 4,000만 원에서 위 임대차보증금 5,000만 원을 공제한 나머지 4억 9,000만 원을 지급받는 한편, 피고에게 'E시장 G, J호 K 점포이전관계에 필요한 서류는 언제든지 협조하여 이전하여 주기로 한다'는 내용의 각서를 작성하여 교부하였다.

라. 이후 원고는 2015. 1. 2. L과 G호에 관하여, H과 J호에 관하여 각 임대차계약을 작성하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 17호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

원고가 2014. 11. 17. 피고와 이 사건 각 점포에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 350만 원, 임대차기간 2014. 11. 17.부터 2016. 11. 16.까지로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결하고, 같은 날 위 매매대금에서 5,000만 원을 공제함으로써 피고에게 위 임대차보증금을 모두 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 위 임대차기간만료 후 피고에게 이 사건 각 점포를 인도한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이 사건 임대차계약은 기간만료로 종료되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 임대차보증금 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2018. 4. 6.부터 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지의 기간에 대해서도 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 2019. 5. 21. 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 개정되어 그 시행일인 2019. 6. 1. 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결되지 아니한 사건에 대한 법정이율은 2019. 6. 1.부터 개정된 규정에 따른 연 12%의 이율을 적용하여야 하므로, 원고의 위 지연손해금 청구 중 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 넘는 부분은 이를 받아들이지 않는다).

3. 상계항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 아래와 같이 원고로부터 원상회복, 부당이득, 손해배상으로 5억 4,000만 원을 지급받을

권리가 있는바, 위 채권을 자동채권으로 하여 원고의 위 임대차보증금반환채권 5,000만 원과 대등액에서 상계하고, 반소청구로서 나머지 4억 9,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 구한다.

1) 채무불이행을 원인으로 한 계약 해제에 따른 원상회복의무

원고와 피고는 이 사건 계약을 통해 원고의 주장과 같이 이 사건 각 점포에 관한 '임차권 양도계약'을 체결한 것이 아니라 이 사건 각 점포에 관한 '매매계약'을 체결하였다. 그러므로 원고는 피고에게 이 사건 각 점포에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것인데, 원고가 이를 이행하지 않고 있으므로 민법 제570조에 따라 반소장부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 위 매매대금 5억 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 기망을 원인으로 한 계약 취소에 따른 부당이득반환의무

원고는 이 사건 계약 체결 과정에서 ① 피고에게 이 사건 각 점포의 소유권을 이전할 의사가 없음에도 마치 그와 같은 의사가 있는 것처럼 말하고, ② 공인중개사와 공모하여, 피고가 회사 소유의 점포를 구해 달라고 했음에도 피고에게 개인 소유의 이 사건 각 점포를 소개하면서 회사 소유의 점포와 개인 소유의 점포가 동일하다고 말하거나, 1) 이 사건 각 점포의 임대차보증금, 차임, 권리금 등의 시세에 관하여 허위의 사실을 말하는 등의 방법으로 피고를 기망하였는바, 민법 제110조에 따라 이 사건 계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 5억 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 불법행위(사기)로 인한 손해배상의무

원고는 시장 사정에 어두운 피고를 위와 같이 기망하여 실제로 존재하지도 않는 권리금 명목으로 5억 4,000만 원을 편취하였으므로, 피고는 원고에게 불법행위로 인한 손해배상으로 5억 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 계약 해제에 따른 원상회복의무

가) 을 제3호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 계약 체결일인 2014.11. 10. 원고를

'매도인', 피고를 '매수인', 5억 4,000만 원을 '매매대금'으로 하는 일반적인 양식의 '부동산매매계약서'를 작성하였고, 위 매매계약서 제2조에 부동문자로 '매도인은 매매대금 잔금의 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2014년 12월 30.일로 한다'라고 기재되어 있는 사실이 인정되기는 한다.

나) 그러나, 앞서 든 증거, 갑 제7 내지 12, 16호증(가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 위 매매계약서에도 불구하고 이 사건 계약은 이 사건 각 점포에 관한 '매매계약'이 아니라 이 사건 각 점포에 관한 '임차권 양도계약'으로 봄이 타당하므로, 이 사건 계약이 매매계약임을 전제로 한 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 피고는 공인중개사에게 회사2) 소유의 점포를 구해 달라고 부탁하여 이 사건 각 점포에 관하여 계약을 체결하였는데 이후 이 사건 각 점포의 소유자가 회사가 아닌 개인인 것을 알게 되어 공인중개사에게 항의하였다는 취지로 주장하였는바, 이에 비추어 보면 피고는 이 사건 계약을 체결하고 이행하는 과정에서 계약상대방인 원고가 이 사건 각 점포의 소유자가 아님을 분명히 알고 있었던 것으로 보인다. 따라서 만약 이 사건 계약이 매매계약이라면, 이 사건 계약이 타인 권리 매매3)에 해당한다는 사실을 알고 있었을 피고는 분명히 이 사건 계약 체결 과정에서 원고가 매수 등의 방법으로 이 사건 각 점포에 관한 처분권을 취득했는지 여부를 확인했을 것인데, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 또한 피고는 이 사건 계약 체결일인 2014. 11. 10.부터 이 사건 소제기일인 2018. 3. 27.까지 수년 간 원고에게 단 한 번도 소유권이전등기절차의 이행을 청구하지 않았다.

② 오히려 피고는 2015. 1. 2. 원고와 함께 E시장 근처 커피숍에서 J호 소유자H를 만나, H으로부터 이 사건 각 점포를 매도하지 않고 '전대'로 계속 유지해 주겠다는 확답을 받은 후, 같은 날 C과 G호에 관하여, H와 J호에 관하여 각 임대차계약을 체결하였다. 이에 대하여 피고는 당시 임대차계약을 체결한다는 사실을 전혀 인지하지 못한 채 원고의 요구에 따라 서명을 했을 뿐이라는 취지로 주장하나, 피고가 고령이라는 점을 감안하면라도 위와 같은 주장은 쉽사리 믿기 어렵다. 또한 피고는 2015. 7.경부터4) 매월 원고로부터 위 임대차계약에 따라 H 등에게 지급하여야 할 차임 254만 원을 송금받아 이를 H 등에게 송금하였고, 원고에게 위 254만 원에 대하여 '전대B' 명의의 세금계산서를

발급하였다.

③ 원고와 피고가 작성한 위 매매계약서는 통상의 매매계약서와는 달리 표제옆에 '(권리점포)'라는 문구가 부가되어 있어 이 사건 계약이 점포에 관한 소유권 이외의 권리의 매매임을 표시하고 있다.

④ 한편, 피고는 원고가 이 사건 계약 당시 피고에게 1. 다. 항 기재 각서를 작성하여 교부한 점에 비추어 보면 이 사건 계약은 매매계약임에 분명하다고 주장하나, 위 각서에는 원고가 피고에게 교부하여야 할 서류가 '점포 이전관계에 필요한 서류'라고만 기재되어 있어 그 서류가 소유권이전등기절차 이행에 필요한 서류인지 임차권양도절차의 이행에 필요한 서류인지 분명하지 않으므로 매매계약의 증거로 보기 어렵다.

2) 계약 취소에 따른 부당이득반환의무

가) 소유권이전의사에 관한 기망

피고는 원고가 마치 이 사건 각 점포의 소유권을 이전하여 줄 것처럼 피고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였다고 주장하나, 앞서 본 여러 사정에 비추어 보면 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 각 점포에 관한 소유권을 이전하여 주겠다고 피고를 기망하였거나 피고가 원고의 기망행위에 속아 이 사건 계약을 체결하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

나) 점포 소유자, 권리금 등의 시세에 관한 기망

살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제13 내지 15, 18호증(가지번호 포함)의 각 기재내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 각 점포의 소유자, 권리금 등의 시세 등에 관하여 피고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요없이 이유 없다.

① 피고는 1991. 11. 29.부터 2016. 1. 18.까지 약 24년간 이 사건 각 점포가 위치한 E상가 Q동의 R호 점포를 소유하고 있었는데, 임대료 징수 등 점포 관리 과정에서 E시장의 대략적인 거래 상황이나 관행을 인지하고 있었을 것으로 보인다. 이에 대하여 피고는 위 점포는 피고 명의로 소유권등기만 마쳐져 있었을 뿐 실질적으로 피고의 모친이 관리했다고 주장하나, 피고의 나이, 위 점포의 보유기간,

위 점포의 취득 및 양도의 경위 등에 비추어 보면 위와 같은 피고의 주장은 쉽사리 믿기 어렵다.

② 피고는 원고와 공인중개사가 이 사건 각 점포와 관련하여 개인 소유의 점포도 회사 소유의 점포와 동일하다고 말하여 피고를 기망하였다고 주장하나, 앞서 본바와 같이 피고는 E시장 Q동의 점포 소유자로서 개인 소유의 점포와 회사 소유의 점포의 차이와 장단점을 이미 알고 있었을 것으로 보이고, 나아가 피고가 위 매매대금을 지급하기에 앞서 직접 소유자 H를 만나 전대 계속에 관한 확답을 받은 이상, 회사 소유의 점포와 이 사건 각 점포는 피고가 스스로 인지할 수 있는 차이 외에 점포 사용

수익 및 임차권 처분 등과 관련하여 별반 차이가 없게 되어 기망행위가 있었다고 보기도 어렵다.

③ 피고는, E시장 Q동은 임차권의 양도에 제한이 있고 상가 자체가 활성화되어 있지 않아 상대적으로 인기가 없기 때문에 임차권양도, 특히 권리금 수수까지 포함된 임차권양도는 거의 없음에도 원고와 공인중개사가 피고에게 이를 고지하지 않았고 나아가 이 사건 각 점포의 임대차보증금, 월세, 권리금 등의 시세에 관하여 거짓말을 하였다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고는 E시장 Q동의 점포 소유자로서 Q동의 전체적인 거래 상황을 이미 알고 있었을 것으로 보이고, 당시 E상가 M, O동 점포에 수억 원의 권리금이 붙어 있었던 점에 비추어 보면 다소 낮다 하더라도 Q동 점포에도 어느 정도의 권리금은 붙어 있었을 가능성이 높으며, 피고가 제출한 을 제8 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고나 공인중개사가 이 사건 각 점포의 권리금 등의 시세에 관하여 거짓말하였다고 단정하기에 부족하다.

④ 오히려 이 사건 계약을 중개한 S부동산의 T은 사실확인서를 통해 '2015년 E상가 Q동 이 사건 각 점포 근처에 있는 점포 두 칸의 권리금은 5억 5,000만 원 내지 5억 8,000만 원 정도였고, 이 사건 계약 당시 피고에게 이와 같은 권리금에 관하여 자세히 설명하였으며, 피고가 며칠 검토를 한 후 S부동산에서 이 사건 계약을 체결하였다'는 취지로 진술하였다.

3) 불법행위(사기)로 인한 손해배상의무

앞서 본 바와 같이 이 사건 계약이 이 사건 각 점포에 관한 임차권 양도계약인 점, 원고가 이 사건 계약 과정에서 피고에게 소유권이전 의사나 점포 소유자, 권리금 등 시세에 관하여 거짓말을 했다고 보기

어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 계약 체결 과정에서 피고를 기망하였고 이로 인하여 피고가 손해를 입었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 각 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이근영, 판사 김영호, 판사 권은석

1) 피고의 주장은, 개인 소유의 점포는 임차권 양도에 소유자인 임대인의 승낙이 필요하고 경우에 따라서는 승낙을 얻지 못해임차권의 양도가 불가능할 수도 있으나, 회사 소유의 점포는 기본적으로 임차권의 양도를 허용하고 있어 임차권의 양도가 자유롭기 때문에 회사 소유의 점포를 원하였는데, 원고와 공인중개사가 개인 소유의 점포를 소개하면서 개인 소유의 점포도 회사 소유의 점포와 다를 바 없다고 말하여 피고를 기망하였다는 취지로 보인다.

2) E상가 M동, N동, O동의 점포를 소유한 '주식회사 P'을 의미한다.

3) 피고는 반소장에서 이 사건 계약을 타인 권리 매매라고 주장한 바 있다.

4) 2015. 6.경까지는 원고가 직접 H 등에게 위 254만 원을 지급하고 C, H의 사업자인 'C 부동산'과 'H빌딩' 명의로 세금계산서를 발급받았다.