

서울중앙지방법원 2020. 5. 7 선고 2019가단23174 판결 [매매대금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 동인

담당변호사 김정태, 오지원

변론 종결 2020. 4. 9.

판결 선고 2020. 5. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 66,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 완제일까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 1. 5. 소외 C로부터 서울 관악구 D 소재 건물을 임차보증금 10,000,000원, 월차임 1,900,000원, 임차기간 2017. 2. 1.부터 2022. 1. 31.까지로 정하여 임차한 후 그곳에서 'E'(이하 '이 사건 어린이집'이라 한다) 을 운영하여 오던 중, 원고와 사이에 위 어린이집을 권리금 50,000,000원, 차량인수금 2018. 5. 18. 16,000,000원에 양도하는 내용의 권리(시설) 양도 · 양수계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 당시 아직 임대차기간이 남아 있는 관계로 집주인인 위 C와의 임대차계약이 체결되지 않을 시 위 계약은 위약금 및 손해배상 없이 무효로 하기로 하였다.

나. 원고는 이 사건 계약에 따라 계약당일인 2018. 5. 18. 계약금 5,000,000원을 지급한 후 같은 달 29.경 피고의 양해하에 이 사건 어린이집을 인도받았는데, 같은 달 31. 피고로부터 집주인이 원고와의 새로운 임대차계약 체결을 거부한다는 말을 듣고도 이 사건 계약의 이행을 원하여, 피고와 사이에 당초의 이 사건 계약대로 원고가 어린이집을 인수하여 단독 운영하되, 대표자 명의를 임대차 기간인 2022. 1. 31.까지 현 대표자인 피고 명의로 유지하고, 후에 집주인(임대인)이 원고에게 새로운 임대차계약을 해 줄 경우에는 피고가 원고 앞으로 대표자 명의를 변경해 주기로 하는 내용의 이행각서를 작성하였고, 권리금에 대하여는 당초의 권리금 50,000,000원에서 40,000,000원으로 감액받기로 하였다.

다. 이에 따라 원고는 피고에게 나머지 권리금 35,000,000원(감액된 권리금 40,000,000원에서 당초 지급한 계약금 5,000,000원을 제한 금액) 및 임차보증금 10,000,000원(향후 임차인 명의를 원고 앞으로 변경될 경우 임대인에게 지급해야 할 임차보증금), 차량인수금 16,000,000원을 지급한 후, 2018. 6. 1.부터 이 사건 어린이집을 단독으로 운영해 왔는데, 유치원생수의 급감 등으로 운영이 어렵게 되자 2018. 12.경부터 피고에게 이 사건 계약의 무효를 주장하며 권리금 등의 반환을 요구하였고, 2019. 2.경에는 피고를 사기죄로 수사기관에 사기죄로 고소하였는데, 동 고소사건은 2019. 4. 17.자로 무혐의 처리되었다.

[인정근거 : 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제7 내지 11호증, 을 제1호증, 변론의 전취지]

2. 본안전 항변에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 어린이집을 인수하면서 권리금 및 이 사건 계약에 관하여 더 이상 이의를 제기하지 않기로 최종 합의하고도 이 사건 소를 제기였으므로, 이는 부제소합의에 반하는 것으로 이 사건 소는 각하되어야 한다고 본안전 항변을 한다.

그러므로 살피건대, 갑 제3호증(이행각서)의 기재에 의하면 원고가 위와 같이 대표자명의를 그대로 유지하는 조건으로 권리금에 대하여 이의하지 않기로 약정한 사실은 인정되나, 이러한 약정만으로 부제소 합의가 이루어졌다고 보기 부족하므로 피고의 위항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고가 사실은 임대인으로부터 임차인 명의 변경 허락을 받지 않았음에도 마치임대인의 허락이 있었던 것처럼 원고를 기망하고, 대표자 변경의 경우 유치원생 인가 원수가 줄어들어도 대표자 본인 질병을 사유로 대표자를 변경하는 경우 인가원수가 유지된다고 거짓말하여 이에 속은 원고와 2018. 5. 18. 이 사건 어린이집에 대한 권리 양도 · 양수 계약을 체결하고 2018. 5. 31.까지 권리금, 보증금 및 차량인수금 등 명목으로 66,000,000원을 교부받아 편취하였으므로 이 사건 계약은 무효이다(이는 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소하고 그 취소의 효과에 따라 이 사건 계약이 소급적으로 무효라는 취지로 이해된다).

나. 피고 주장의 요지

피고가 원고와 이 사건 계약을 체결할 당시 임대인의 답장이 오지 않아 원고에게 말하였고, 이행각서(갑 제3호증)를 작성할 당시 임대인이 임차인 변경을 거절하였다는 취지를 알려 주었으며, 원고는 이와 같은 사실을 받아들여 대표자 명의를 피고로 유지하면서 원고가 이 사건 어린이집을 운영하기로 한 것이었고, 원고가 기존에 운영하던 어린이집을 급히 폐원해야 하므로 미리 이전을 할 수 없겠느냐고 부탁하여 이를 승인하였을뿐 원고에게 거짓말을 한 적이 없다. 질병으로 인하여

대표자가 변경되는 경우인가원수 감축은 없는 것으로 알고 있어 그러한 취지로 원고에게 말을 하였을뿐이고, 최근 관악구청 담당자에게 질의한 결과 피고가 알고 있는 대로 같은 취지의 회신을 받았으므로 원고를 기망한 것이 아니다.

나. 판단

원고와 피고가 2018. 5. 18. 작성한 권리 양수 · 양도 계약서(갑 제1호증, 갑 제10호증은 동일한 내용)에 "임대차계약은 5월 31일 이전 체결한다. (예외: 주인 연락이 안된 경우 위임자와 체결 후 주인 방문 시 다시 체결함)"이라고 수기로 기재되어 있으면서도 "임대차 또는 매매계약이 체결되지 않을 시(건물주가 계약체결 자체를 원하지 않을 시) 본 권리양도 계약은 위약금 및 손해배상 없이 무효로 한다(단순 변심 제외).(양도자가 집주인이 아닐 때 해당됨)"이라고 기재되어 있어 원고와 피고 모두 이 사건계약을 체결하면서 임대차계약이 변경되지 않을 가능성이 있다는 불확실한 상태를 인식하고 이를 용인한 것으로 보이는 점, 원고가 피고에게 2018. 5. 31. 작성해 준 이행각서(갑 제3호증)에 "위 각서는 대표자 변경이 되지 않는 어린이집에 대한 조건부계약임(건물주가 임대차계약을 해주지 않음)", "현재 사용중인 시설의 임대차계약서를 주인이 을에게 써 주었을 경우 대표자 변경을 해주며"라고 기재되어 있어 위 이행각서는 임대차계약이 변경되지 않는 것을 전제로 작성된 것으로 보이는 점, 원고도 임대차계약이 변경되지 않아 그 명목으로 권리금 10,000,000원 감액 받은 사실은 자인하는 점등에 비추어 피고가 사실은 임대인으로부터 임차인 명의 변경 허락을 받지 않았음에도 마치 임대인의 허락이 있었던 것처럼 원고를 기망하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한, 인가원수 감축과 관련하여 피고가 기망하였다고 인정하기에 족한 증거가 없고, 오히려 을 제2 내지 3호증의 각 기재에 의하면 질병으로 인하여 대표자가 변경되는 경우 어린이집 인가원수의 감축은 없는 것으로 보이므로, 원고의 이부분 기망 주장도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이회기