

부산지방법원 2023. 6. 9 선고 2021나64313 판결 [부당이득금등 반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 제이에스 담당변호사 유민욱

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 오교대

변 론 종 결 2023. 4. 21.

판 결 선 고 2023. 6. 9.

제1 심판결 부산지방법원 2021. 10. 7. 선고 2019가단13656 판결

주 문

1. 원고의 피고 C에 대한 항소와 이 법원에서 교환적으로 변경된 피고 B에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 원고와 피고 B 사이의 소송총비용 및 원고와 피고 C 사이의 항소비용은 모두 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

원고에게, 피고 B는 29,500,000원, 피고 C은 5,000,000원과 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 피고 B에 대한 청구취지를 교환적으로 변경하고1), 피고 C에 대한 청구취지를 감축하였다2)).

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 청구취지 기재와 같다(이 법원에서 이루어진 피고 B에 대한 청구취지의 교환적 변경, 피고 C에 대한 청구취지 감축으로 그 부분에 대한 원고의 항소는 그 대상이 소멸된 상태이다).

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B는 2019. 2.경 D로부터 김해시 E빌딩 F호를 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 1,200,000원(부가가치세 별도)에 임차하여 ‘G’라는 상호로 스포츠 마사지샵(이하 ‘G’라 한다)을 운영하였는데, 위 임대차보증금 중 15,000,000원은 2019. 7. 30.에 지급하기로 약정하였다.

나. G의 실장이었던 피고 C과 직원이었던 원고는 G를 인수하여 함께 운영하기로 하였고, 피고 C이 2019. 3. 22. 피고 B와 전대차계약서(이하 ‘이 사건 전대차계약서’이라 한다)를 작성하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

전대인 B(이하 ‘갑’이라 한다)와 전차인 C(이하 ‘을’이라 한다)은 아래와 같이 부동산 전대차계약을 체결한다.

제1조 전대차 대상 부동산은 아래와 같다.

- 김해시 E빌딩 F호 G

제2조 을은 제1조 표시 부동산의 전대차 보증금 및 월세를 아래와 같이 지불하기로 한다.

- 전대차 보증금 : 20,000,000원

- 전대차 월세 : 1,500,000원, 매월 15일 지불(부가가치세 별도)

제3조 전대차 기간은 2019. 3. 22.부터 2019. 7. 31.까지로 한다.

- 실질적 점유 사용기한 : 2019. 3. 16.부터 2019. 7. 31.까지

제8조 을이 월세를 2회 이상 체납 시에는 본 계약을 해지한다. 단, 쌍방 합의시는 합의하에 따른다.

제10조 상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며 일반사항과 특약사항이 상충되는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.

1. 세금 및 부가적인 사용 공과금은 을이 지급하도록 한다.
2. 약속한 2019. 3. 말 1,200,000원과 (4, 5, 6, 7월)말일에 2,500,000원을 을은 갑에게 지급하도록 한다.
3. 말일날 지급금 2회 연체시에는 본 계약을 해지한다. 단, 쌍방 합의시는 합의에 따른다.
4. 을이 2019. 7. 31. 갑에게 2,500,000원 지급시 갑은 을의 명의로 변경해줄 것을 의무로 한다. 이 사항의 위반시 민, 형사책임을 진다.

다. 이 사건 전대차계약서 제10조 제2항의 각 돈은 2019. 3. 22.부터 2019. 7. 31.까지 G의 사업자 명의를 피고 B로 유지하는 것에 대하여 '사업자 명의 사용료'로 피고 B에게 지급되는 돈이다.

라. 원고는 2019. 3. 22. 피고 B에게 전대차보증금 20,000,000원과 권리금 9,500,000원을 송금하였다.

마. 원고는 2019. 3. 22. 피고 C에게 5,500,000원을 송금하였다.

바. 이후 원고가 피고 B에게 송금한 내역은 아래와 같다.

송금일자	차입	사업자 명의 사용료
2019. 4. 2.		1,200,000원
2019. 4. 14.	1,650,000원	
2019. 5. 14.		2,500,000원
2019. 5. 15.	1,650,000원	
2019. 6. 11.		2,000,000원

사. 원고와 피고 C은 2019. 5.말경 G의 운영을 중단하였다.

아. 피고 B는 2019. 7. 26.경 D에게 G를 인도하였다.

자. 원고는 2019. 7.경 피고들을 사기 혐의로 고소하였으나, 2020. 4. 20. 각 혐의없음(증거불충분) 불기소결정이 내려졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 제7호증, 을 제3, 4호증, 제6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 피고 B와 G에 관하여 전대차계약(이하 ‘이 사건 전대차계약’이라 한다)을 체결한 전차인이고, 피고 B에게 전대차보증금 20,000,000원을 지급하였으며, 이 사건 전대차계약은 피고 B가 임대인에게 임대차보증금 잔금을 지급하지 않아서 G가 D에게 명도됨으로써 이행불능으로 종료되었다. 따라서 피고 B는 원고에게 보증금 20,000,000원, 권리금 9,500,000원 합계 29,500,000원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

또한 원고는 피고 C에게 5,000,000원을 대여하였다. 따라서 피고 C은 원고에게 5,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들

피고 B는 피고 C와 이 사건 전대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 전대차계약의 당사자가 아닌 원고는 전대차보증금과 권리금의 반환을 구할 수 없다. 설령 피고 B와 원고 사이에 이 사건 전대차계약이 체결되었다 하더라도, 이 사건 전대차계약이 원고의 2기 이상 차임 연체 또는 사업자 명의 사용료 연체로 해지되었고, 연체된 돈과 기타 원고가 부담하여야 할 관리비, 부가가치세, 전기요금 등 합계액을 공제 또는 상계하면 원고에게 반환할 보증금은 남아있지 않으며, 원고에게 권리금을 반환하여야 할 특별한 사정이 없으므로, 피고 B는 원고에게 전대차보증금과 권리금을 반환할 의무가 없다.

피고 C은 2019. 3. 22. 원고로부터 5,500,000원을 송금받았으나, 이는 G에 관하여 부동산중개수수료, 자재비, 선 월세, 바닥공사비 등을 먼저 사용하고 나중에 위 돈을 받아서 정산한 것이다. 피고 C은 원고로부터 돈을 차용한 사실이 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고의 전대차보증금, 권리금 반환청구는 원고가 이 사건 전대차계약의 전차인임을 전제로 하고 있으므로 이에 대하여 살펴본다.

위 인정사실, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 전대차계약의 전차인이라 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 달리 원고가 전차인임을 전제로 한 원고의 전대차보증금, 권리금 반환청구는 모두 이유 없다.

① 이 사건 전대차계약서의 시작부분에 전차인이 피고 C으로 기재되어 있고, 피고 B가 이 사건 전대차계약서를 함께 작성한 사람은 피고 C이며, 피고 C이 이 사건 전대차계약서 끝부분에 있는 명의인란의 C 이름 옆에 직접 날인을 하였다. 달리 피고 C이 전차인으로서 이 사건 전대차계약을 체결하였다는 사실을 부인할만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으므로, 처분문서인 이 사건 전대차계약서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결 등 참조).

② 원고는 피고 B가 큰 수익이 예상되는 G를 아무에게나 양도하지 않을 것이고 피고 B와 사적으로 친밀한 관계가 있는 피고 C을 통하여야만 G를 인수할 수 있다는 사실을 알고 있었다. 따라서 원고는

피고 C과 사이에, 피고 C이 피고 B와 협의하는 역할을 하고 원고가 인수 관련 비용을 부담하기로 정하였다.

③ 피고 C이 ②항과 같이 원고와 역할을 분담하여 피고 B와 이 사건 전대차계약을 작성하고, 원고가 피고 B에게 전대차보증금, 권리금, 차임, 사업자 명의 사용료 등을 지급하는 등 실질적으로 G를 운영하였다고 볼 수 있다. 그러나 원고와 피고 C 사이의 위와 같은 사정만으로는 피고 B가 이 사건 전대차계약을 체결할 당시에 원고를 이 사건 전대차계약의 상대방으로 인식하였다거나 이후에 원고를 전차인으로 추인하였다고 보기 부족하다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고 C에게 5,000,000원을 대여하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 을 제6호증의 6, 7, 10의 각 기재는 G 관련 비용을 먼저 지출하고 나중에 위 돈을 받아 정산하였다는 피고 C의 위 주장에 부합한다). 따라서 원고의 피고 C에 대한 청구도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 피고 C에 대한 항소와 이 법원에서 교환적으로 변경된 피고 B에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최지영, 판사 이재희, 판사 정성호

1) 원고는 피고 B에 대하여 제1심 법원에서 불법행위에 기한 손해배상, 동업약정 위반에 따른 손해배상, 부당이득반환을 선택적으로 구하다가 이 법원에서 전대차보증금 및 권리금 반환을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였다.

2) 원고는 피고 C에 대하여 제1심 법원에서 5,000,000원의 대여금 반환, 500,000원의 불법행위에 기한 손해배상 또는 부당이득반환을 구하다가 이 법원에서 5,000,000원의 대여금 반환만을 구하는 것으로 청구를 감축하였다.

