

서울중앙지방법원 2023. 9. 6 선고 2022나45144 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

서울중앙지방법원 2023. 9. 6 선고 2022나45144 판결

서울중앙지방법원 2022. 7. 20 선고 2021가소125893 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 태하

담당변호사 지효섭

변론종결 2023. 8. 23.

판결 선고 2023. 9. 6.

제1심판결 서울중앙지방법원 2022. 7. 20. 선고 2021가소125893 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 이에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 성남시 중원구 C 소재 건물의 1층을 임차하여 D약국(이하 '이 사건 약국'이라 한다)을 운영하였다.

나. 원고는 2021. 6. 30. 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)의 중개로 피고와 사이에 피고가 운영하던 이 사건 약국을 양수하기 위하여 권리금계약(이하 '이 사건 권리금계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 권리금계약의 주요 내용은 다음과 같다.

[계약내용]

제1조(권리금의 지급) 원고는 피고에게 다음과 같이 권리금을 지급한다.
총 권리금
계약금
중도금
잔금
제2조(피고의 의무)
② 피고는 원고가 정상적인 영업을 개시할 수 있도록 전화가입권의 이전, 사업등록의 폐지 등에 협력하여야 한다.
제3조(임대차계약과의 관계) 임대인의 계약거절, 무리한 임대조건 변경, 목적물의 훼손 등 피고와 원고의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 본 계약은 무효로 하며, 피고는 지급받은 계약금 등을 원고에게 즉시 반환하여야 한다.
제4조(계약의 해제 및 손해배상)

제1조(권리금의 지급) 원고는 피고에게 다음과 같이 권리금을 지급한다.
① 원고가 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 피고는 계약금의 2배를 배상하고, 원고는 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.
② 피고 또는 원고가 본 계약상의 내용을 이행하지 않는 경우 그 상대방은 계약상의 채무를 이행하지 않은 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.
③ 본 계약체결 이후 피고의 영업기간 중 발생한 사유로 인한 영업정지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등으로 인하여 원고가 영업을 개시하지 못하거나 영업을 지속할 수 없는 중대한 하자가 발생한 경우에는 원고는 계약을 해제하거나 피고에게 손해배상을 청구할 수 있다. 계약을 해제하는 경우에도 손해배상을 청구할 수 있다.
④ 계약의 해제 및 손해배상에 관하여는 이 계약서에 정함이 없는 경우 「민법」의 규정에 따른다.
[특약사항]
3. 임대차 계약이 안 될 시, 본 계약은 무효화하기로 한다.

다. 원고는 같은 날 피고에게 계약금 2,500만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

아래와 같은 이유로 이 사건 권리금계약은 무효이거나 해제되었으므로 피고는 원고로부터 교부받은 계약금 2,500만 원을 부당이득반환 내지 원상회복하여야 한다.

1) 피고가 이 사건 권리금계약에 따른 세금을 부담하여야 함에도 이 사건 권리금계약서에 세금 부담에 관한 표시를 하지 않고 누락하여 원고에게 손해를 입히는 계약을 하려고 하였으므로 이 사건 권리금계약을 해제한다(이하 '제1주장'이라 한다).

2) 약사법 제20조 제5항 제4호에 의하면 의료기관과 약국 사이에 전용 통로가 있는 경우를 개설등록 제한 사유로 규정하고 있는바, 이 사건 약국 바로 옆에 위치한 카페는 위장점포에 불과하여 병원과 이 사건 약국 사이에는 사실상 전용 복도가 설치되어 있다고 보아야 한다. 따라서 피고는 원고가 정상적인 영업을 개시할 수 있도록 협력할 의무를 정한 이 사건 권리금계약 제2조 제2항을 위반하였고, 이는 영업을 지속할 수 없는 중대한 하자가 발생한 경우에 해당하므로 원고는 위 계약 제4조 제3항에 따라 이 사건 권리금계약을 해제한다(이하 '제2주장'이라 한다).

3) 이 사건 권리금계약 특약사항 제3조에서 '임대차 계약이 안 될 시, 본 계약은 무효화하기로 한다'고

정하였고, 피고의 귀책사유로 인해 원고는 이 사건 약국에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하지 않게 되었으며, 이 사건 약국을 중개한 컨설팅업체와도 위임계약을 해지하였다. 따라서 이 사건 권리금계약은 무효이거나 위 조항을 이유로 해제한다(이하 '제3주장'이라 한다).

나. 구체적 판단

1) 제1주장에 관한 판단 이 사건 증거만으로는 피고가 이 사건 권리금계약에 의한 세금을 지급할 의무가 있다거나 이를 누락하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 제2주장에 관한 판단 갑 제4호증의 기재에 의하면 이 사건 약국 옆에 카페가 위치해 있는 사실, 원고가 카페에 방문할 당시 영업을 하지 않은 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 증거만으로는 이 사건 약국 옆에 위치한 카페가 위장점포라는 사실을 인정하기 부족하고, 가사 원고의 주장과 같이 위 카페가 실제로 영업을 하고 있지 않은 점포라고 하더라도 제출된 증거만으로는 의료기관과 이 사건 약국 사이에 전용 통로가 있다는 사실, 이로 인하여 이 사건 약국이 개설등록을 받지 못하는 등 영업을 지속할 수 없는 중대한 하자가 발생하였다는 사실을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3) 제3주장에 관한 판단 이 사건 권리금계약 특약사항 제3조에서 '임대차 계약이 안 될 시, 본 계약은 무효화하기로 한다'고 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들과 갑 제6호증(가지번호 포함)의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 이 사건 권리금계약을 체결한 이후 이 사건 임대차계약을 중개한 업체인 E 및 피고에게 이 사건 권리금계약을 해제하겠다고 통보한 점, 이후 원고는 2021. 7. 19. E과 체결하였던 약국매니지먼트 용역계약도 해지한 점 등에 비추어 보면 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하지 않기로 하였다고 봄이 상당하다. 이 사건 권리금계약 특약사항 제3조에 의하면 이 사건 임대차계약이 체결되지 않는 경우 이 사건 권리금계약은 무효화하기로 하였으므로, 이 사건 권리금계약은 이 사건 약국에 관한 임대차계약이 체결되지 않아 해제되었다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는 원고의 일방적인 변심으로 인하여 이 사건 임대차계약이 체결되지 않았고 이 사건

권리금계약 계약사항 제3조에 의하면 원고나 피고의 책임없는 사유로 이 사건 임대차계약이 체결되지 않는 경우에만 이 사건 권리금계약이 무효가 된다고 주장한다. 그러나 이 사건 권리금계약의 계약사항과 특약사항이 각각 별도로 정해져 있는 점, 특약사항 제3조의 경우 계약사항의 제3조와 달리 당사자들의 귀책사유가 없는 경우에만 이 사건 권리금계약이 무효가 된다고 정한 것이 아니라 별다른 조건 없이 이 사건 임대차계약이 체결되지 않는 경우 이 사건 권리금계약을 무효화한다고 정한 점, 원고와 피고는 이 사건 권리금계약을 체결하면서 당사자 일방이 위약한 경우 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약을 하지 않은 점(이 사건 권리금계약 제4조 참조), 이 사건 임대차계약이 체결되지 않는 경우 이 사건 권리금계약을 유지할 실익이 없는 점 등에 비추어 보면, 피고의 위와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

4) 소결 따라서 피고는 이 사건 권리금계약 해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 지급받은 계약금 2,500만 원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

원고는 해약금 약정에 의하여 계약금을 포기하고 이 사건 권리금계약을 해제하였다. 또한 피고도 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 권리금계약을 해제하므로 원고가 지급한 계약금을 몰취한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 2,500만 원을 반환할 의무가 없다.

나. 구체적 판단

1) 앞서 본 바와 같이 원고는 피고의 귀책사유 내지 이 사건 임대차계약이 체결이 되지 않았음을 이유로 이 사건 권리금계약이 해제되었다고 주장할 뿐 해약금 약정(이 사건 권리금계약 제4조 제1항)에 기한 해제를 주장한 사실이 없다. 이와 다른 사실을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 또한 이 사건 권리금계약 제4조 제1항에서 '원고가 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 피고는 계약금의 2배를 배상하고, 원고는 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.'라고 정하고 있으나 이는 해약금약정에 불과하고, 유상계약을 체결함에 있어서 계약금 등 금원이 수수되었다고 하더라도 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 민법

제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진 것으로 볼 수 있을 뿐이고, 그와 같은 특약이 없는 경우에는 그 계약금 등을 손해배상액의 예정으로 볼 수 없으므로(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다11429 판결 등 참조), 위 조항을 근거로 손해배상액 예정을 약정하였다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 권리금계약에 기하여 2,500만 원을 물취할 수 있다는 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3) 가사 피고의 주장을, 원고의 계약 해제로 인하여 입은 이행이익 상당의 손해배상금을 상계한다는 취지로 설했다고 하더라도 제출된 증거만으로는 이 사건 권리금계약의 해제에 따라 피고에게 계약금 상당액인 2,500만 원 내지 적어도 1심에서 인용된 1,250만 원을 초과하는 손해가 발생하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결은 부당하나, 피고만이 항소한 이 사건에 있어 제1심판결을 피고에게 불이익하게 변경할 수는 없으므로, 피고의 항소만을 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장용범

판사권가희

판사곽새롬