

인천지방법원 부천지원 2023. 2. 1 선고 2022가합100775 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 서울

담당변호사 기윤도

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 구나율, 문기주, 이기훈

변 론 종 결 2022. 12. 21.

판 결 선 고 2023. 2. 1.

주 문

1. 피고는 원고에게 56,744,193원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 2023. 2. 1.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 302,500,000원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 김포시 C에서 비철금속 무역업 등을 영위하는 상법상 주식회사이고, 피고는 광주시 D에서 음식 및 숙박업 등을 영위하는 상법상 주식회사이다.

나. 원고는 2018. 10. 30. 피고와 원고 소유의 김포시 E 외 7필지 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 F동과 G동에 관하여 임대차보증금 800,000,000원, 임대기간 2018. 12. 31.부터 2020. 12. 30.까지, 월 차임 55,000,000원(부가가치세 포함)으로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 이 사건 건물 F동과 G동을 피고에게 인도하였다. 피고는 이 사건 건물 F동에서 ‘H 김포점’이라는 상호로 카페를, 이 사건 건물 G동에서 ‘I’라는 이름으로 전시장을 운영하였다.

다. 피고는 2019. 11. 1. 주식회사 J(이하 ‘J’이라고만 한다)과 이 사건 건물 G동을 J이 전시장으로 사용하는 대신 그 티켓 및 MD 판매 매출액에 대한 일정 비율의 수수료를 피고에게 지급하기로 하는 입점계약을 체결하였고, J은 그 무렵부터 이 사건 건물 G동을 인도받아 이를 전시장으로 사용하였다. 라. 피고는 코로나19 사태로 인해 경영상태가 악화되자 원고에게 이 사건 임대차계약의 변경을 요구하였고, 원고와 피고는 2021. 5. 24. 이 사건 임대차계약의 목적물에서 이 사건 건물 G동을 제외하고, 이 사건 건물 F동의 월 차임을 감액하기로 하는 내용의 변경계약(이하 ‘이 사건 변경계약’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

임대차계약에 관한 변경계약서

제1조(임대건물의 면적)

경기도 김포시 K 외 4필지 F동 지1층 260㎡, 1층 1,465.435㎡ 중 우측 일부 624.43㎡ 2층 600㎡

원계약 당시 보증금 8억 원은 변동이 없다.

제2조(월 임대료)

① 월 임대료는 25,000,000원(부가가치세 별도)으로 한다. 단, 2021년 1월부터 5월까지의 30,000,000원(부가가치세 별도)으로 한다.

② 2022년 1월 1일부터는 임대료를 변경한다.

제3조(임대차존속기간)

2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지로 한다.

제7조(명도책임)

임차인이 점유 부분과 L가 점유한(G동)부분도 임차인이 명도에 대한 책임을 진다. 단, L(G동) 임대 계약 시 제외한다.

2021. 5. 24.

마. 그러나 피고는 이 사건 변경계약 체결 후에도 경영상태가 나아지지 않자 원고에게 이 사건 건물 F동에서 철수할 것을 고지하였고, 원고는 2021. 9. 27. 피고에게 ‘이 사건 임대차계약이 해지되었고, 2주 내에 이 사건 건물 F동과 G동에 대한 원상회복의무를 이행하라’는 취지의 내용증명을 발송하였다. 위 내용증명은 2021. 9. 29.경1) 피고에게 도달하였고, 피고는 같은 날 J에 이 사건 건물 G동의 원상회복 등을 요청하는 내용증명을 발송하였다.

바. 원고와 피고는 2022. 1. 20. ‘이 사건 임대차계약은 2021. 12. 31. 종료되었고, 원고는 2021. 12. 31. 피고로부터 이 사건 건물 F동과 G동을 명도 받은 것으로 인정하며, 이 사건 건물 G동에 대하여는 2021. 13. 31. 원상복구 되었음을 인정한다’는 내용이 기재된 약정서를 작성하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7, 8, 10호증, 을 제9, 14호증의(이하 가지번호 있는 것은 이를 포함한다) 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 피고가 코로나19로 인한 경영난을 호소하면서 연체차임을 면제해주고, 월 차임을 감액해주면 향후 이 사건 건물 F동에서 운영 중인 H 김포점에 대하여 투자를 이어가며 장기간 영업을 하겠다고 하여 이를 믿고 이 사건 변경계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 변경계약 체결 후 피고는 H 김포점에 대한 투자를 전혀 하지 않았고, 2021. 8.경 원고에게 이 사건 건물 F동에서 H 김포점을 철수하겠다는 통보를 하였다. 결국 이 사건 변경계약은 피고의 기망에 의하여 체결된 것이고, 그렇지 않다고 하더라도 피고가 유발한 동기의 착오로 인해 체결된 것이므로, 원고는 민법 제110조 제1항 내지 또는 제109조 제1항에 따라 이 사건 변경계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고가 면제해준 연체차임 110,000,000원²⁾ [= 22,000,000원(=55,000,000원 - 33,000,000원) × 5개월]과 이 사건 건물 F동에 대한 2021. 6. 1.부터 2021. 12. 31.까지 6개월 동안의 월 차임 감액분 38,500,000원(= 5,500,000원³⁾ × 7개월) 합계 148,500,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 한편, 이 사건 변경계약 체결 당시 피고는 이 사건 건물 G동의 명도에 대해 책임지기로 약정하였음에도 위 의무를 이행하지 않은 채 계속하여 이 사건 건물 G동을 사용, 수익하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 변경계약 체결일 이후로 원고가 구하는 2021. 6. 1.부터 피고가 원고에게 이 사건 건물 G동을 명도한 2021. 12. 31.까지 이 사건 건물 G동의 사용, 수익으로 인한 부당이득 154,000,000원[= 22,000,000원(이 사건 건물 G동의 월 차임) × 7개월]을 반환하거나, 채무불이행에 따른 손해배상으로 동액 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 코로나19로 인해 경영이 어려워져 원고에게 이 사건 변경계약 체결을 요구하였고, 원고와의 합의 하에 이 사건 변경계약을 체결한 것으로 당시 피고는 아무런 기망을 한 사실이 없고, 원고에게 착오를 유발한 사실도 없다.

2) 피고는 2021. 6. 1.부터 2021. 12. 31.까지 사이에 이 사건 건물 G동을 사용, 수익한 사실이 없으므로 부당이득을 얻은 사실이 없다.

3. 판단

가. 기망 또는 착오에 의한 이 사건 변경계약 취소에 따른 부당이득반환 청구에 관한 판단

살피건대, 피고가 코로나19로 인한 경영난을 호소하며 연체차임 면제 및 월 차임 감액을 요구하고, 원고가 이를 받아들여 이 사건 변경계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 갑 제13, 15, 16호증의 각 기재만으로는 피고가 원고를 기망하였다거나 착오를 유발하여 원고가 착오에 빠진 상태로 이 사건 변경계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 기망 또는 착오를 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 건물 G동 관련 부당이득반환 또는 손해배상 청구에 관한 판단

1) 부당이득 관련

피고에게 이 사건 건물 G동과 관련한 부당이득반환의무가 인정되기 위해서는 피고가 2021. 6.

1.부터 2021. 12. 31.까지 사이에 이 사건 건물 G동을 실제로 사용, 수익하였다는 사실이 인정되어야 하는바, 원고가 제출한 자료를 모두 살펴봐도 피고가 위 기간 동안 이 사건 건물 G동을 사용, 수익하였다는 사실을 뒷받침할 증거가 없고, 오히려 을 제12, 16호증의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, J은 2020. 8.경까지 이 사건 건물 G동에서 전시장을 운영하면서 발생한 매출의 일부를 피고에게 입점수수료 명목으로 지급하여 왔으나, 그 이후에는 피고에게 입점수수료를 지급하지 않은 사실, 2021. 9. 25. 당시 이 사건 건물 G동 출입문에는 피고가 ‘전시 종료 안내’ 문구가 기재된 안내문을 부착해 놓았고, 그 위에 원고가 원고의 허락 없는 출입을 통제하는 내용의 안내문을 부착해 놓았던 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 피고가 2021. 6. 1.부터 2021. 12. 31.까지 사이에 이 사건 건물 G동을 실제로 사용, 수익하지 않았던 것으로 보인다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

2) 채무불이행에 따른 손해배상 관련

이 사건 변경계약 제7조에 피고가 이 사건 건물 G동의 명도에 대해 책임을 부담한다고 규정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물 G동에 대한 명도의무를 부담한다. 다만, 이 사건 변경계약 제7조는 피고의 원고에 대한 이 사건 건물 G동의 명도의무 이행시기를 규정하지 않았으므로 피고의 위 채무는 기한의 정함이 없는 채무에 해당하고, 원고가 2021. 9. 27. 피고에게 이 사건 건물 G동에 대하여 2주 이내로 명도해줄 것을 통지하여, 그

통지가 2021. 9. 29. 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 그로부터 14일이 경과한 2021. 10. 13.까지 위 채무를 이행할 의무를 부담하고, 그 다음날인 2021. 10. 14.부터 채무불이행에 빠졌으며, 원고와 피고가 피고의 위 채무가 이행되었다고 인정한 2021. 12. 31. 채무불이행 상태가 해소되었다고 봄이 상당하다(이에 대해 피고는 J이 이 사건 건물 G동에 대한 시설물을 철거하지 않아 피고가 원고에게 이 사건 건물 G동을 명도할 수 없었으므로 피고의 귀책사유가 없다는 취지로 주장하나 위와 같은 사정만으로는 원고의 청구를 배척하기 어렵다). 따라서 피고는 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상책임을 부담한다.

한편, 피고의 채무불이행으로 인해 원고가 입게 된 손해는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물 G동의 2021. 10. 14.부터 2021. 12. 31.까지 사이의 월 차임 상당액이라고 봄이 상당한바, 갑 제4, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약 체결 당시 월 차임은 이 사건 건물 F동과 G동을 합하여 55,000,000원이었고, 이 사건 변경계약 체결 당시 2021. 1. 1.부터 2021. 5. 31.까지 이 사건 건물 F동의 월 차임은 33,000,000원으로 정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2021. 5. 31. 당시 이 사건 건물 G동의 월 차임은 22,000,000원(= 55,000,000원 - 33,000,000원)이며, 그 이후부터 2021. 12. 31.까지의 월 차임도 위와 같은 금액일 것으로 추인된다.

따라서 피고의 채무불이행으로 인한 원고의 손해액은 56,744,193원[= 2021. 10. 14.부터 2021. 10. 31.까지의 차임 12,774,193원(= 22,000,000원 × 18일/31일) + 2021년 11월 및 12월 월 차임 합계 44,000,000원(= 22,000,000원 × 2개월), 원 미만 버림]이다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상으로 56,744,193원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2022. 1. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 판단되는 이 판결 선고일인 2023. 2. 1.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김동건, 판사 국양근, 판사 임현화

1) 위 내용증명의 도달일시를 확인할 수 있는 자료가 없으나, 피고가 2021. 9. 29. J에 원상회복 등을 요청하는 내용증명을 발송한 점 등을 고려하여 위와 같이 도달일시를 특정하였다.

2) 원고는 2021. 1.부터 2021. 5.까지 피고가 연체한 월 차임을 면제해주기로 하였는데 이 사건 변경계약을 통해 2021. 1.부터 2021. 5.까지 이 사건 건물 F동에 대하여는 월 차임 33,000,000원(부가가치세 포함, 이하 같다)으로 하여 별도로 지급받기로하였으므로, 결국 면제해준 월 차임은 2021. 1.부터 2021. 5.까지 이 사건 건물 G동에 대한 월 차임이고, 이 사건 임대차계약당시 월 차임은 이 사건 건물 F동과 G동을 합하여 55,000,000원이었고, 이 사건 변경계약을 통해 2021. 1.부터 2021. 5.까지이 사건 건물 F동에 대한 월 차임을 33,000,000원으로 정하였으므로, 2021. 1.부터 2021. 5.까지 이 사건 건물 G동에 대한 월차임은 22,000,000원이고, 결국 면제해준 월 차임 합계는 110,000,000원(= 22,000,000원 × 5개월)이라고 주장한다.

3) 이 사건 건물 F동에 대한 월 차임은 2021. 1. 1.부터 2021. 5. 31.까지는 33,000,000원이었고, 2021. 6. 1.부터 2021. 12. 31.까지는 27,500,000원이므로 차액은 5,500,000원이다.