

창원지방법원 마산지원 2023. 3. 8 선고 2021가단2731 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

창원지방법원 2024. 4. 5 선고 2023나104236 판결

창원지방법원 마산지원 2023. 3. 8 선고 2021가단2731 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 고영민

피고B

소송대리인 변호사 예성

변론 종결 2023. 1. 11.

판결 선고 2023. 3. 8.

주문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 4.부터 2023. 3. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 건물 임차 및 영업

1) 피고는 C조합 내이동 지점으로부터 밀양시 D 지상 2층(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차보증금 15,000,000원, 월차임 1,100,000원, 임대차기간 2020. 12. 31.까지로 정하여 임차한 후, 이 사건 건물에서 E라는 상호로 노래방 영업을 하고 있었다(이하 피고와 C조합 내이동 지점 사이의 위 임대차계약을 '원임대차계약'이라 한다).

나. 영업양도양수계약

1) 원고는 2020. 5. 28.경 피고와, 이 사건 건물에 대한 영업을 피고로부터 양수하기로 하는 아래와 같은 내용의 계약(이하 '이 사건 양도양수계약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조(계약의 목적)

피고는 이 사건 건물의 노래방에 대한 일체의 권리와 의무를 원고에게 양도하고, 원고는 이를 양수한다.

제2조(양도양수에 따른 비용)

1. 본 계약에 따른 권리금은 4,000만원으로 하고, 원 임대차계약에 따른 월세금은 양수인이 양도인에게 매월 말일에 지급한다.
2. 위 영업에 따른 공과금 등 비용은 양수인이 양도인에게 매월 지급한다.
3. 영업 양도일 이전에 생긴 모든 비용은 양도인이 처리한다.

제3조(양도양수의 효력)

본 계약에 의한 양도양수의 효력은 2020. 6. 1.부터 발생한다.

제6조(기타)

2. 단 양도인 및 원임대인의 책임으로 양수인이 영업을 할 수 없을 시 영업양수일로부터 5개월 이내일때에는 전액을, 1년 이내에는 3,000만원을, 2년 이내에는 2,000만원을, 3년 이내에는 1,000만원을 양수인에게 환불하여야 한다.

3. 2023. 5. 31. 재계약을 하되, 원임대차계약이 파기되지 않을시 양도인은 양수인이 영업을 계속할 수 있도록 하여야 한다.

2) 원고는 피고에게 권리금으로 39,000,000원을 지급한 후(이 사건 양도양수계약서에는 권리금이 40,000,000원으로 기재되어 있으나, 실제로 지급된 금원은 39,000,000원이다), 이 사건 건물을 인도받아 F라는 상호로 노래방 영업을 하고 있다.

3) 한편 원고는 이 사건 양도양수계약 이후 피고의 사업자등록명의와 신용카드단말기 등을 이용하여 영업을 하고 있다.

다. 원임대차계약의 해지 통지

1) C조합 내이동 지점은 2021. 7. 7. 피고에게, 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 아래와 같은 사유로 해지하므로, 2021. 7. 31.까지 임대차목적물을 원상회복하여 명도하여 줄 것을 통지하였다.

원 임대차계약은 2020. 12. 21.까지 임대차계약 만료기간이었으나

귀 임차인의 사정으로 해당 건물 다른 층인 지하목욕탕의 임대차기간 만료시까지 연장을

요청하였으나 지하목욕탕 임대차계약이 2021. 6. 30.로 만료되었으며,

임대인의 동의없이 임대차목적물을 제3자에게 양도하여 임대차계약서의 내용을 위반하였기에 이에 임대차계약 해지통보합니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 제3호증, 을 제1 내지 제4, 제12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

원고와 피고가 이 사건 영업양도양수계약을 체결할 당시, 양도인 또는 원임대인의 책임으로 원고가

양도양수일로부터 1년 이내에 영업을 할 수 없게 되는 경우 지급된 권리금 중 30,000,000원을 반환하기로 하였다.

이 사건 건물에 대한 원임대차계약의 임대인인 C조합 내이동 지점이 피고에게 계약기간 만료 및 무단전대를 이유로 원임대차계약의 해지를 통지하였을 뿐 아니라, 피고는 2021. 6.경부터 원고에게 지급되어야 할 자영업자 지원금이나 신용카드 매출액 등을 교부하지 않는 등 계약위반행위를 하여 원고는 영업을 정상적으로 운영할 수 없게 되었다.

따라서 원고가 임대인인 피고의 책임으로 이 사건 건물에서 1년 이내에 영업을 할 수 없는 상태가 되었으므로, 피고는 원고에게 30,000,000원을 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장

원고가 사용한 신용카드 대금과 원고의 영업에 관하여 지급된 자영업자 지원금은 모두 원고에게 지급하였다. 다만 원고가 2021. 6.경 이후의 월차임 지급을 지체하여 신용카드 대금에서 월차임을 공제한 후 지급하겠다고 한 사실이 있고, 자영업자 지원금의 경우 2021. 8. 19.경 이후에 지급된 금원부터 지체된 월차임과의 공제를 위하여 피고가 이를 보관하고 있을 뿐이다.

한편 원고는 이 사건 변론종결일에 이르기까지도 이 사건 건물에서 노래방 영업을 계속해서 하고 있다.

3. 판단

가. 원고는 이 사건 양도양수계약 이후에 피고가 원고에게 신용카드 이용대금과 자영업자 지원금 등을 지급하지 않아, 원고가 이 사건 건물에서 정상적으로 영업을 하지 못하였다는 취지의 주장을 한다.

살피건대, 이 사건 양도양수계약 이후인 2021. 6.경부터 피고가 원고에게 미지급된 월차임을 선공제한 후에 신용카드 이용대금을 지급하겠다는 내용의 통지를 한 사실, 피고가 2021. 8. 19.경 이후 원고의 영업에 관하여 지급된 자영업자 지원금을 월차임의 확보를 위하여 원고에게 지급하지 않고 보관하고 있는 사실은 피고가 자인하고 있다.

그러나 한편, 을 제10, 제11, 제18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2021.

6.경부터 이 사건 양도양수계약에서 정한 월차임의 지급을 지체한 사실을 인정할 수 있는데, 위

인정사실에 비추어 보면, 피고가 신용카드 이용대금 등을 원고에게 지급하지 않았다는 사정만으로는

양도인인 피고의 책임으로 원고가 정상적인 영업을 할 수 없었다고 단정할 수는 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 양도양수계약에 원임대차계약에서 정한 월 차임 등을 영업 양수인인 원고가 양도인인 피고에게 직접 지급하고, 양도인 및 원임대인의 책임으로 양수인이 영업을 할 수 없을 시 영업양수일로부터 5개월 이내 일때에는 전액을, 1년 이내에는 3,000만원을, 2년 이내에는 2,000만원을, 3년 이내에는 1,000만원을 양수인에게 환불한다는 내용이 포함된 사실(이 사건 양도양수계약 제2조 및 6조)은 앞서 본 것과 같고, 갑 제1 내지 제3호증, 을 제1 내지 제4, 제10 내지 제13, 제18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 이 사건 양도양수계약을 체결하기 이전인 2020. 5. 14.경 피고로부터 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 양수하기 위하여 피고에게 가계약금으로 2,000,000원을 지급하였으나, 원임대인인 C조합 내이동 지점으로부터 이 사건 건물을 수리하여야 하는 관계로 임차인 명의이전이 불가능하다는 말을 듣고 임대차계약 양수를 합의 해제하고, ② 이에 따라 원고와 피고는 다시 이 사건 양도양수계약을 체결하면서, 원임대차계약의 임대차보증금 및 그에 기초한 권리 등은 피고가 보유하되, 원고가 이 사건 건물에 관한 영업만을 양수하기로 하는 내용의 이 사건 양도양수계약을 체결하면서 위와 같은 특약을 하게 된 사실을 인정할 수 있는데, 위 인정사실에 의하면 양도인인 피고로서는 원고가 이 사건 건물에서 양수한 영업을 계속할 수 있도록 원임대차계약을 유지할 의무를 부담하고, 이는 위 계약에 있어 중요한 내용에 해당한다고 봄이 상당하다.

한편 원임대인인 C조합 내이동 지점이 2021. 7. 7. 피고에게 이 사건 건물에 대한 임대차계약의 기간만료 및 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지한다는 통지를 한 사실은 앞서 본 것과 같다. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 영업 양수인인 원고로서는 원임대차계약의 기간만료 등으로 2021. 7.경에는 이 사건 건물에서 더 이상 정상적인 영업을 할 수 없는 상태에 이르렀다 할 것이고, 이는 이 사건 양도양수계약에 따라 양수인인 원고가 2년 이내에 영업할 수 없게 된 때에 해당하므로(이 사건 양도양수계약의 효력이 2020. 6. 1. 발생한 사실은 앞서 본 것과 같다), 피고는 원고에게 위 약정에 따라 20,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고가 이 사건 건물에서 사실상 영업을 계속하고 있다는 사정만은, 피고의 의무위반으로 인하여 원고가 영업을

할 수 없는 상태에 이르렀다는 인정사실에 영향을 미칠 수 없다).

다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 양도양수계약에 따라 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 12. 4.부터 피고가 원고의 청구에 대하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 3. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(한편 피고는 원고가 이 사건 양도양수계약에 따라 지급하여야 할 월차임 및 공과금 등을 미납하였고, 이에 따라 원고에게 지급되어야 할 자영업자 지원금 등을 보유하고 있다는 취지의 주장을 하였으나, 원고가 자영업자 지원금의 반환청구에 대한 주장을 철회하였으므로, 이 부분에 대하여는 더 나아가 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사전경훈