

창원지방법원 진주지원 2020. 7. 15 선고 2020가단1635 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

피 고 2. B

변론 종결 2020. 6. 3

판결 선고 2020. 7. 15

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터
이판결선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 A1)는 2016. 10. 15. 피고와 사이에 피고 소유의 진주시 D아파트E단지 F호 (이하,이 사건 상가'라 한다)에 관하여 임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 2,500,000원,계약기간 2016. 11. 15.부터 2018. 11. 14.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약서 특약사항 제1항에는 '현 시설철거는 임차인 부담으로 한다' 고 기재되어 있다.

다. 피고는 이 사건 임대차계약기간 만료 후 원고들을 상대로 이 사건 상가의 인도 등을 구하는 소를 제기하였고(창원지방법원 진주지원 2018가단6781호), 위 법원은2019. 11. 7. '원고들은 피고에게 이 사건 상가를 인도하라'는 내용이 포함된 판결을 선고하였으며, 원고들과 피고의 항소로 현재 항소심 계속중이다(창원지방법원 2019나66115호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1,2, 4호증, 을 제1호증의 각 기재,변론 전체의 취

2. 원고들의 주장 및 판단

가. 원고들의 주장 요지

이 사건 상가의 전 임차인은 요식업을 영위하고 있었고, 원고들은 이 사건 상가에서부동산중개업을 영위하려고 하였다.

피고는 원고들이 전 임차인이 사용 · 수익하던 상태에서는 부동산중개업을 영위할 수 없다는 사실을 알면서도 이 사건 임대차계약서 특약사항에 '현 시설철거는 임차인 부담으로 한다'는 내용을 기재하였는바,이는 원고들을 기망하여 원고들의 비용으로 이 사건 상가를 사용 · 수익하게 하는 것으로서 피고는 임대인으로서 임차인으로 하여금 임차목적물을 사용 · 수익하게 할 의무를 위반한 것이다.

원고들은 이러한 피고의 기망에 속아 이 사건 임대차계약을 체결하였고 이 사건 임대차계약을

취소하는바,이 사건 임대차계약은 소급적으로 무효가 되었으므로 피고는 원고들이 피고에게 지급한 월 차임 합계 60,000,000원을 부당이득으로 원고들에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

갑 제2호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ①원고들은 이 사건 상가의 전 임차인이 요식업을 영위하는 사실을 이 사건 임대차계약체결 당시 이미 알고 있었다고 보이는 점(설령 몰랐다고 하더라도 아래에서 보는 바와같이 원고들이 직접 특약사항이 포함된 이 사건 임대차계약서를 작성한바, 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 취소할 수는 없다),② 그럼에도 원고들은 피고와 '현 시설철거는 임차인 부담으로 한다'는 특약사항이 포함된 이 사건 임대차계약을 체결한 점,③이 사건 임대차계약서는 부동산중개업을 영위하는 원고 A가 직접 작성한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면,원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 원고들을 기망하여 위특약사항을 이 사건 임대차계약서에 기재하였다거나 임대인이 부담하는 사용·수익의무를 이행하지 않았다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 임대차계약에 취소사유가 있거나 이 사건 임대차계약이 무효임을 인정할 증거가 없다.

이 사건 임대차계약이 무효임을 전제로 하는 원고들의 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김승현

1)임대차계약서상 임차인은 원고 B이나 사실상 원고 A를 임차인으로 봄이 타당하다.