

청주지방법원 2021. 6. 24 선고 2020나12999(본소), 2020나13077(반소) 판결

[건물명도(인도) · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 부대항소인

A

피고(반소원고), 항소인 겸 부대피항소인

B

소송대리인 변호사 신대희

변 론 종 결 2021. 5. 27.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

제1 심판결 청주지방법원 충주지원 2020. 5. 13. 선고 2019가단24271(본소),

2019가단3779(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고(반소피고)의 본소 청구 및 감축하거나 교환적으로 변경한 피고(반소원고)의 반소 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 3,175,582원 및 이에 대하여 2020. 8. 1.부터 2021. 6. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소 청구, 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 5,144,690원 및 이에 대하여 이 사건 부대항소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 임대차종료를 이유로 한 임대차목적물 반환을 구하다가 이 법원에서 부대항소를 하면서 미납 임대료와 전기요금 대납분 지급을 구하는 것으로 본소를 교환적으로 변경하였다).

나. 반소

원고는 피고에게, 3,900,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을, 46,000,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 30.부터 2021. 1. 14.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라(피고는 임대차계약 및 영업권양수도계약의 무효나 취소를 이유로 임대차보증금 및 권리금의 반환을 구하다가 이 법원에서 임대차보증금 반환 청구 부분의 청구취지를 감축하고, 권리금 반환 청구 부분을 불법행위 또는 채무불이행을 이유로 한 손해배상을 구하는 것으로 교환적으로 변경하였다).

2. 피고의 항소취지

가. 본소

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

나. 반소

제1심판결을 반소 청구취지와 같이 변경한다.

3. 원고의 부대항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 본소 청구취지와 같이 변경한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 10. 14.경 피고와 사이에, 피고에게 원고 소유의 이 사건 편의점을 임대차보증금 500만 원, 월세 100만 원(부가가치세 별도, 매월 21. 지급), 임대차기간은 인도일부터 2019. 6. 24.까지로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 피고에게 이 사건 편의점을 임대하기로 하면서 같은 날 이 사건 편의점 영업권과 시설 일체를 권리금 1,000만 원에 양도하기로 하는 내용의 점포영업권양수도계약(이하 ‘이 사건 영업권양수도계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약에 따라 원고에게 임대차보증금 500만 원(이하 ‘이 사건 임대차보증금’이라 한다), 권리금 1,000만 원(이하 ‘이 사건 권리금’이라 한다) 등 합계 1,500만 원을 지급하였다.

다. 피고는, 2016. 11. 21.경부터 이 사건 편의점을 점유 사용하면서 ‘C 점’을 운영하다가, 2020. 7. 31. 위 운영을 종료하고 원고에게 이 사건 편의점을 인도하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증, 을 제5, 6, 30호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심법원의 한국국토정보공사 총주지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 미지급 임대료 등: 4,766,000원 중 1,454,838원 인용

1) 원고 주장의 요지

피고는 2016. 11. 21.경 이 사건 편의점을 인도받아 운영하다가 2020. 7. 31.경 이 사건 편의점을 폐점하고 원고에게 이를 인도하였다. 피고는 매월 21.에 임대료 1,100,000원(부가가치세 포함)을 지급하기로 하였으므로 2016. 11. 21.부터 2020. 7. 31.까지 44개월 10일분 임대료 48,766,000원을 지급하여야 함에도 불구하고, 임대료로 44,000,000원만을 지급하여 임대료 4,766,000원을 미지급하였다. 따라서 피고는 원고에게 미지급 임대료 4,766,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

원고와 피고가 이 사건 임대차계약에서 임대료를 월 1,100,000원(부가가치세 포함, 매월 21. 지급), 임대차 종료기간을 2019. 6. 24.로 정한 사실, 피고가 2016. 11. 21.부터 2020. 7. 31.까지 이 사건 편의점을 점유 사용한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 6. 24. 기간 만료로 종료하였으므로, 피고는 원고에게 2016. 11. 21.부터 2020. 7. 31.까지 중 원고가 구하는 44개월 10일 동안의 미지급 임대료 또는 임대료 상당의 부당이득금 48,754,838원(= 44개월 × 월 1,100,000원 + 10일 × 월 1,100,000원/31일, 원단위 이하 버림)에서 원고가 피고로부터 임대료로 지급받았음을 자인하고 있는 47,300,000원을 뺀 1,454,838원을 지급해야 한다(이에 대해 피고는, 원고가 지급하여야 할 이 사건 편의점 내 시설로서 하수도 배관 공사비용 1,030,000원을 대납하였으므로, 이를 위 돈에서 공제하여야 한다는 취지로 주장하나, 을 제23호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다).

나. 전기요금 대납분: 378,690원 중 369,580원 인용

1) 원고 주장의 요지

피고가 이 사건 임대차 기간 중 사용한 전기요금 378,690원을 지급하지 않아 원고가 이를 후임 임차인에게 지급하는 방식으로 대신 납부하였다. 따라서 피고는 원고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

원고가 제출한 갑 제8, 9호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2020. 11. 11.경 후임 임차인으로부터 지급받을 임대료 880,000원에서 378,690원이 공제된 501,310원을 지급받은 사실은 인정되나, 을 제21호증의 1의 기재에 비추어 보면, 위 공제된 378,690원이 전부 전기세 명목으로 공제된 것인지 여부를 확인할 수 없어 원고가 대납한 전기요금이 378,690원이라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다만 피고도 이 사건 임대차 기간 동안 사용한 전기요금 중 미납금이 있는 점은 인정하고 있고, 을 제21호증의 1의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 편의점의 2020. 8. 전기요금1) 으로 369,580원이 발생한 사실이 인정되므로, 원고가 후임 임차인으로부터 지급받을 임대료에서 공제된 378,690원 부분에 위 전기요금 369,580원이 포함되어 이를 원고가 대납한 것으로 인정할 수 있다. 따라서 피고는 위와 같이 원고가 대납한 전기요금 369,580원을 원고에게 지급하여야 한다.

다. 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 미지급 임대료 등 및 전기요금 대납분 합계 1,824,418원(= 1,454,838원 + 369,580원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 다만 뒤에서 보는 바와 같이 위 1,824,418원은 피고의 이 사건 임대차보증금 5,000,000원에서 공제되어 피고의 위 채무는 모두 소멸하였으므로, 결국 원고의 이 사건 본소 청구는 모두 이유 없다.

3. 반소 청구원인에 관한 판단

가. 임대차보증금 반환 청구: 3,900,000원 중 3,175,582원 인용

살피건대, 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 이 사건 임대차보증금 5,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약은 2019. 6. 24. 기간 만료로 종료된 사실, 피고는 2020. 7. 31. 원고에게 이 사건 편의점을 인도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 임대차보증금 5,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 편의점 인도 완료일 다음날인 2020. 8.

1.부터 다 갚는 날까지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대해 원고는 피고가 미납한 임대료 등 및 전기요금 대납분 합계 1,844,690원을 이 사건

임대차보증금에서 공제한다고 항변하므로 살피건대, 피고가 원고에게 미지급 임대료 등 및 전기요금 대납분 1,824,418원을 지급하여야 하는 점은 앞서 살펴본 바와 같고, 이 사건 임대차보증금에서 위 채무를 공제하면 3,175,582원(= 5,000,000원 - 1,824,418원)이 남게 되므로, 원고의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

따라서 원고는 피고에게 3,175,582원 및 이에 대하여 2020. 8. 1.부터 원고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 법원 판결선고일인 2021. 6. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 불법행위 또는 채무불이행으로 인한 손해배상책임: 4,600만 원 모두 기각

1) 피고 주장의 요지

가) 주위적 청구원인

원고는 피고로부터 이 사건 편의점에 관하여 권리금 1,000만 원을 수령하였으나, 임대차계약 종료 후 피고가 위 권리금을 회수할 수 없도록 방해하였다.

원고는 이 사건 영업권양수도계약 당시 피고에게 주식회사 H(이하 ‘편의점 본사’라 한다)과 사이에 매월 100만 원의 지원금을 지급받을 수 있도록 그 지위에 대한 이전 또는 승계를 약정하고도 이를 이행하지 아니하였다.

원고는 ① 이 사건 편의점 시설과 비품(이 사건 편의점의 내부 목재테이블 8개, 의자 16개, 야외 목재테이블 세트 6개, 전광판, 전기벌레퇴치기와 같은 시설과 비품이 편의점 본사 소유이거나 편의점 본사에 권리유보물건임에도 원고 소유라고 한 점, 편의점 본사가 편의점과 휴게실 사이 연결 통로 개설 공사를 지원하기로 했다는 점), ② 편의점 거래처 및 신용 등(평균 일 매출이 130만 원 이상이라는 점, 편의점 본사에서 매월 100만 원의 지원금을 지급받을 수 있는 지위를 이전하여 주어 손해를 보전해 주겠다는 점), ③ 점포위치에 따른 영업상의 이점(원고가 장래 산업단지 조성이 예정되어 있다고 고지하거나 주변에 우회 도로 준공 사실을 미고지한 점) 등에 관하여 허위의 사실을 알리는 등 피고를 기망하여 이 사건 영업권양수도계약을 체결하도록 하였다.

따라서 원고는 피고에게, 피고의 권리금 회수 방해로 인하여 입은 손해로서 권리금 가액 상당의

1,000만 원, 이 사건 영업권양수도계약에 대한 채무불이행 또는 기망에 의한 불법행위로 인한 손해로서 피고가 이 사건 편의점 운영기간인 2016. 11. 30.부터 2019. 11. 30.까지 편의점 본사로부터 매월 100만 원의 지원금을 받지 못한 손해 3,600만 원(= 월 100만 원 × 36 개월) 합계 4,600만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 예비적 청구원인

설령 이 사건 영업권양수도계약 체결 과정이나 권리금 회수 과정에서의 원고의 불법행위나 채무불이행에 의한 피고의 손해가 인정되지 않는다고 하더라도, 피고는 원고를 신뢰하고 이 사건 임대차계약과 영업권양수도계약을 체결하였으므로, 원고는 피고에게 피고가 위 주위적 청구로 주장하는 재산상 손해배상청구의 가액 합계 4,600만 원에 관하여 위자료로서 이를 지급할 의무가 있다.

2) 판단

살피건대, 을 제26 내지 30호증 및 이 법원의 편의점 본사에 대한 사실조회결과에 의하면, 원고는 2014. 6. 11.경 편의점 본사와 월 100만 원의 장려금을 지급받기로 하는 약정을 체결하고 2014. 7.부터 2015. 6.까지 12개월 동안 이를 받아왔으나 피고는 이를 지급받지 못한 사실, 이 사건 편의점의 평균 일 매출이 130만 원에 미치지 않는다는 사실, 이 사건 편의점의 시설 중 일부는 편의점 본사의 영업용물건으로 임의처분 할 수 없는 물건이거나 편의점 본사가 지원한 물건인 사실 등은 인정할 수 있다.

그러나 원고의 주장 및 원고와 편의점 본사와의 가맹계약서(을 제29호증)에 의하면 원고가 지급받았다는 지원금은 해당 장소에 편의점이 신규로 입점하게 된 경우 초기안정화 단계에서의 손실을 보전해주기 위해 매일 24시간 영업한 경우에 한해 개점일이 속한 월의 익월부터 12개월간만 지급하는 지원금으로 보이는 점, 피고의 아들인 J가 이 사건 영업권양수도계약을 체결하기 전인 2016. 6.경부터 2016. 11.경까지 이 사건 편의점에서 아르바이트로 근무하여 매출현황 등을 알 수 있었을 것으로 보이는 점(갑 제10호증) 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 영업권양수도계약 당시 피고가 매월 100만 원의 지원금을 지급받을 수 있도록 그 지위에 대한 이전 또는 승계를 약정하였고, 이 사건

편의점의 시설과 비품, 매출 등 편의점 거래처 및 신용, 편의점의 입지여건과 인근 지역의 개발 등에 관하여 허위의 사실을 알리는 등 피고를 기망하였다는 사실, 원고가 피고의 권리금 회수를 방해하였다는 사실 등을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 위와 같은 사실을 전제로 하는 피고의 주위적, 예비적 청구는 손해액에 대하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 모두 이유가 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구와 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다.

제1심판결의 반소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들이고, 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 본소청구 및 피고가 이 법원에서 감축하거나 교환적으로 변경한 반소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다(구소인 원고의 임대차목적물 반환 청구의 소와 피고의 권리금 반환 청구의 소는 이 법원에서 이루어진 소의 교환적 변경으로 모두 취하되어 이에 대한 제1심판결은 모두 실효되었다).

재판장 판사 최유나, 판사 이성기, 판사 오태환

목 록

충주시 E에 있는 F동호

[도로명주소] 충주시 G

라멘조 및 시멘벽돌조 스라브지붕 2층 근린생활시설

1층 라멘조 및 시멘벽돌조 식당 229.80㎡

1층 철근콘크리트조 소매점 159.78㎡

2층 라멘조 및 시멘벽돌조 식당 122.70㎡

2019가단 24271 건물영도(영도)

참 고 도

충주시
출처 : 임의출처

영역						
지번	지책	공부상면적(㎡)	부호	면적(㎡)	순번	비고
 	대	2515	가	84	1, 2 ~ 12, 1	임의출

* 공유물 분할은 법원의 확정판결(확정조서)을 받은 경우에도 반드시 토지 소유자 시·군청에 개발행위허가(토지분할허가)를 신청하여 시·군청으로부터 관련법 지체여부를 검토 받은 후 지체사항이 없는 경우에만 토지(일대)분할 신청이 가능함을 알려드립니다.

1) 이 사건 편의점 인도완료일 전인 2020. 7.분 전기 사용요금으로 보인다.