

서울중앙지방법원 2021. 7. 14 선고 2020가단5252959 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 성낙일

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 늘품

담당변호사 임영택

변론 종결2021. 5. 12.

판결 선고2021. 7. 14.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 31,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 19. 피고 B와 사이에 서울 강남구 D(지하1층) 소재 "E" 유흥주점(이하 '이 사건 업소'라 한다)에 대하여 권리금 3억 1,000만 원을 지급하고 그 영업을 양도받기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 계약 당일 계약금 명목으로 3,100만 원을 지급하였다.

나. 원고와 피고 B은 계약 체결 당시 특약사항으로 "잔금일까지 시설이나 영업상 행정처분 받은 것이 없는 조건이며, 발생시 계약은 계약금 돌려주고, 서로 손해배상 없이 계약은 무효로 한다."라는 약정을 하였다.

다. 그 후 원고는 이 사건 업소에 대하여 행정처분이 존재한다는 등의 이유로 계약의 이행을 거부하였는데, 위 업소와 관련하여 관할 관청 등에서 내려진 행정처분 등의 처분일자, 위반사항 및 처분내용은 아래 기재와 같다.

유형	서울특별시 강남구 F	E	2019.06.25.	종업원명부 부실관리	과태료 10만원	2021.06.24. 까지
2019.06.27.	종업원 건강진단 미필	과태료60만원(48만원자진납부)	2021.06.26. 까지			
2019.11.21.	업종 혼동 표시(간판)	시정명령	2020.11.20. 까지			
2019.11.21.	면적변경미신고(무단확장)	시정명령	2020.11.20. 까지			

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 강남구청장에 대한 사실조회회신서, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 계약의 실제 당사자는 피고 C이고 피고 B은 피고 C의 아들로서 계약명의를 대여하였는바,

피고들은 2019. 11. 19. 이미 4회에 걸쳐 행정처분을 받은 상태에서 이 사건 계약을 체결하였고, 이로써 특약사항에서 정한 해제조건이 성취되어 계약은 무효로 되었고, 설령 무효가 아니라도 하더라도 행정처분을 받은 사실을 숨기는 등 원고를 기망하였으므로 이를 이유로 위 계약을 취소한다. 따라서 이 사건 계약의 실제 당사자인 피고 C와 명의대여자인 피고 B은 연대하여 원고에게 계약금 상당액 3,100만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 계약은 피고 B 명의로 체결되었는바, 원고가 제출한 갑 제2호증(녹취록)의 기재만으로는 피고 C이 이 사건 계약의 실제 당사자로서 피고 B의 명의를 대여하여 이 사건 계약을 체결하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 비록 이 사건 업소의 운영과 관련하여 2019. 6. 25.부터 2019. 11. 21.까지 사이에 강남구청장의 과태료처분 또는 시정명령이 내려진 사실이 있고, 특약사항에는 "잔금일까지 시설이나 영업상 행정처분 받은 것이 없는 조건"이라고만 기재되어 있어 위 행정처분이 언제부터의 것까지 포함되는지에 대한 언급이 없으나, 한편 원고의 주장대로 계약체결일 이전에 발령된 행정처분도 포함되는 것이라면 포함되는 범위를 확정할 아무런 기준이 없으므로 계약의 목적 달성과 아무런 상관이 없는 과거의 행정처분도 포함될 수 밖에 없고, 그 과태료처분 및 시정명령이 모두 계약 체결 이전에 존재하는 것이어서 해제조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우에는 해당하여 그 법률행위가 무효라는 결론에 이르게 되므로, 이와 같이 과거 사실의 존부를 조건으로 삼는 것은 적절하지 아니하고 계약당사자들의 의사와도 부합되지 않는다고 할 것이다. 또한 위 특약사항에는 '발생시'라는 문구가 포함되어 있고, 이는 향후 새로운 사정변경을 의미한다고 할 것이므로, 결국 위 특약사항은 계약체결일 이후부터 잔금지급일까지 시설이나 영업상 행정처분 받은 것을 조건으로 하고 있다고 해석함이 타당하다. 따라서 이 사건 업소의 운영과 관련하여 2019. 6. 25.부터 2019. 11. 21.까지 사이에 강남구청장의 과태료처분 및 시정명령이 내려진 사실만으로 이 사건 계약의 특약사항에서 정한 해제조건이 성취되었다고 보기도 어렵다.

3) 또한 피고들 측이 계약 체결 당시 원고에게 강남구청장의 위 과태료처분 및 시정명령의 존재를 알리지 않았다고 하더라도, 이 사건 업소에 대한 각 처분의 내용이 중하다고 보기 어려운 점, 계약

체결 당시 이미 각 시정명령에 따른 시정조치가 이루어진 것으로 보이므로(을 제2호증) 양수인에 대하여 위 시정명령의 존재가 특별히 영향을 미친다고 보기 어렵고, 향후 원고가 같은 잘못을 반복하여 불이익을 받을 수 있음을 예상하기도 어려운 점, 위와 같은 내용의 각 과태료처분이 존재하는 사실만으로 양수인이 입을 불이익이 그리 크다고 보기 어려우므로, 양도인의 입장에서 미리 양수인이 동일한 의무위반행위를 할 경우를 가정하여 이를 대비한 것까지 기대하기는 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 피고들 측에게 위 처분사실을 고지할 의무가 있었다고 단정하기 어려우므로, 그 고지의무를 전제한 기망행위 관련 주장도 이를 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사김재은