

청주지방법원 충주지원 2020. 5. 13 선고 2019가단24271(본소), 2019가단3779(반소) 판결
[건물명도(인도) · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 홍성배

피고(반소원고) B

변 론 종 결 2020. 4. 8.

판 결 선 고 2020. 5. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 5,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 84㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 5,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 별지 목록 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 84㎡(이하 ‘이 사건 편의점’이라 한다)를 인도하라.
- 반소 : 원고는 피고에게, 10,000,000원 및 이에 대한 2016. 8. 12.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을, 5,000,000원 및 이에 대한 2016. 11. 30.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 10. 14.경 피고와 사이에, 피고에게 원고 소유의 별지 목록 기재 건물 1층 중 이 사건 편의점을 임대차보증금 5,000,000원, 월세 1,000,000원(부가가치세 별도, 매월 14일 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 10,000,000원에 양도하기로 하는 내용의 점포영업권양수도계약(이하 ‘이 사건 영업권양수도계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약에 따라 원고에게 임대차보증금 5,000,000원(이하 ‘이 사건 임대차보증금’이라 한다), 권리금 10,000,000원(이하 ‘이 사건 권리금’이라 한다) 등 합계 15,000,000원을 지급하였고, 피고는 현재까지 이 사건 편의점을 점유 사용하면서 C점을 운영하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제5, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 충주지사에 대한 감정축택결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 6. 24. 기간 만료로 종료하였으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 편의점을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 동시이행항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 아래와 같은 주장을 하며, 원고로부터 이 사건 임대차보증금 및 이 사건 권리금 합계 15,000,000원을 반환받을 때까지는 원고의 이 사건 본소 청구에 응할 수 없다고 항변하면서 반소로서 원고를 상대로 위 15,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

1) 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약 체결 당시 원고는 무경험 상태에 있는 피고에게 이 사건 편의점의 1일 매출이 1,200,000원 정도 되고, 이 사건 편의점 주변지역에 충주시가 추진하는 D 단지가 곧 조성되며, 편의점과 휴게실 사이의 일정한 벽면 부분을 허물어서 영업편의를 제공할 것이고 본사로부터 매월 1,000,000원씩 지원받을 수 있다는 등 거짓말을 하고, 실제 이 사건 편의점 면적이 18.4평임에도 이 사건 임대차계약서상에는 20평이라 속여 기재하는 등 적극적으로 피고를 기망하여 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약을 체결하였다. 따라서 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약은 상가건물 임대차보호법 등 강행규정을 위반하여 처음부터 무효 내지는 피고의 공박, 경솔, 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위에 해당되어 민법 제104조에 따라 무효이거나 원고의 기망에 따라 체결되었으므로 민법 제110조에 따라 취소되어야 한다.

2) 따라서 원고는 피고로부터 처음부터 무효 내지는 취소 사유가 존재하는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약에 따라 법률상 원인 없이 이 사건 임대차보증금 및 이 사건 권리금 합계 15,000,000원을 취득하였으므로, 이를 피고에게 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 임대차계약의 무효 내지는 취소 주장에 관한 판단

살피건대, 피고는 위와 같은 주장을 하며 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약은 상가건물 임대차보호법 등 강행규정을 위반하여 처음부터 무효 내지는 피고의 공박, 경솔, 또는

무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위에 해당되어 민법 제104조에 따라 무효이거나 원고의 기망에 따라 체결되었으므로 민법 제110조에 따라 취소되어야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 서서 이 사건 임대차계약 및 이 사건 영업권양수도계약이 무효 내지는 취소되었음을 전제로 하여 원고를 상대로 이 사건 임대차보증금 및 이 사건 권리금 합계 15,000,000원의 반환을 구하는 반소 청구 및 그에 따른 피고의 동시이행항변은 그 이유 없다(게다가 앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료하였고 그 기간 동안 피고가 이 사건 편의점에서 영업을 하여 온 이상, 원고가 이 사건 권리금을 법률상 원인 없이 취득한 것이라고 인정하기 어렵고, 원고가 피고의 정당한 권리금 회수기회를 박탈하였다고 볼 만한 사정이 있다고 볼 수도 없으므로, 피고에게 권리금 상당의 손해가 발생하였다고 보기도 어렵다).

다. 피고의 임대차보증금반환청구 및 그에 관한 동시이행항변에 대한 판단

살피건대, 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 이 사건 임대차보증금 5,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약은 2019. 6. 24. 기간 만료로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 이 사건 임대차보증금 5,000,000원을 지급할 의무가 있고, 피고의 이 사건 편의점 인도의무는 원고의 위 임대차보증금 반환의무와 동시이행의 관계에 있다(원고는 피고의 미지급 차임 등에 대하여 이 사건 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 항변을 하거나 부동산 인도와의 동시이행항변을 하지는 않았다). 따라서 피고의 위 동시이행항변은 위 인정 범위 내에서 이유 있다. 한편, 피고는 이 사건 권리금 10,000,000원 역시 권리금 명목이 아닌 임대차보증금 명목으로 수수된 금원이므로 이 사건 임대차계약 종료 후에 피고에게 반환할 의무가 있다는 취지로도 주장하는 듯하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 원고로부터 이 사건 임대차보증금 5,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 편의점을 인도할 의무가 있고, 원고는 피고에게 위 5,000,000원을 지급할 의무가 있다(피고는

위 임대차보증금 5,000,000원에 대하여 2016. 8. 12.부터 의 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행 관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는데, 피고가 이 사건 변론종결일 현재까지 원고에게 이 사건 편의점의 인도를 위한 이행제공 또는 이행을 하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구 및 피고의 이 사건 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고범진

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㎡

2019년 24271 건물양도(양도)

참 고 도

충주시

축척: 임의축척

참 고						
지번	지목	공부상면적(㎡)	부종	면적(㎡)	승인	비고
	대	2515	가	64	1, 2 ~ 12, 1	준공

비 고

• 공시된 건물은 법정의 축척기준(축척표시)을 받은 경우에도 반드시 토지 소유자 시 공정에 의해 건축허가(필수)를 신청하여 시·군청으로부터 건축업 자축(부종)을 받은 후 자축(부종)을 받은 토지(부종)만을 신청이 가능합니다.