

허위매출, POS 조작 가공매출 입력 사기 - 권리금계약 취소 + 권리금 반환 명령: 서울서

부지방법원 2019. 9. 10. 선고 2018가단221389 판결



나. 취소할 수 있는 의사표시인지 여부

거래에 있어 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난 받을 정도의 방법으로 허위로 고지하는 경우에는 위법한 기망행위로 평가할 수 있다.

앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 이 사건 권리금계약의 체결과정에서 피고로부터 월별 매출 조회 자료와 피고가 C에게 권리금을 지급할 당시의 매출 자료까지 살펴본 뒤 이 사건 식당을 인수하였는바 이 사건 식당의 매출액은 원고가 피고로부터 이 사건 식당을 인수하고 권리금을 산정함에 있어 매우 중요한 요소였다고 할 것이고, 위 매출액에 대한 자료가 피고에게 일방적으로 편재된 상황에서 피고가 매출액을 부풀려 포스기에 허위로 입력하고 원고에게 허위의 매

출내역이 포함된 매출액을 고지함으로써 실제 매출보다 많은 매출이 발생한 것처럼 고지한 행위는 사회상규를 벗어난 위법한 기망행위라고 봄이 상당하다. 또한 피고는 2017. 5. 17. 포스기 회사에 실제 판매금액이 기재된 KOCES 부가가치세 신고 참고자료를 조회 및 발급받았고, 피고가 C으로부터 교부 받은 매출 자료와 피고가 원고에게 교부한 월별 매출 조회 자료의 매출액이 유사한 데 비하여 피고가 C에게 지급한 권리금 액수보다 이 사건 권리금계약의 권리금 액수가 약 30% 정도 낮은 점에 비추어 보면, 피고가 그 주장대로 KOCES 부가가치세 신고 참고자료를 원고에게 제시하였을 가능성도 있는 것으로 보이는 한다. 그러나 원고가 피고로부터 교부 받은 월별 매출 자료가 정확하다고 믿지는 않았다고 하더라도 이 사건 권리금계약을 체결함에 있어 하나의 판단자료로 작용하였을 것인데, 피고가 조작한 가공 매출액의 규모가 전체 매출액의 20% 정도에 이르는 점에 비추어 볼 때, 원고가 피고로부터 사실에 부합한 월별 매출 자료를 제시받았더라면 이 사건 권리금계약을 체결하지 않았거나 최소한 같은 조건으로는 계약을 체결하지 않았을 것으로 보이므로, 피고의 기망행위와 이 사건 권리금계약 사이에는 인과관계도 있다고 할 것이다.

따라서 원고는 피고의 허위 월별 매출 조회 자료 교부에 속아 피고와 이 사건 권리금계약을 체결하였다 할 것이므로, 이를 사기에 의한 의사표시로서 취소할 수 있다.

**카페 매출사기 사안 - 권리금반환 + 컨설팅비 반환 명령: 수원지방법원 성남지원 2013**

**가단3155 판결**

사안: 카페의 실제 월 평균 매출액 2백3십여만원인데 매수인에게 월 700만원에서 800만

원이라고 속여 권리금 4,000만원 받음

판결요지: 사기를 원인으로 하는 점포 양도계약 취소 인정 + 원상회복 의무로서 매도인은 받은 권리금을 부당이득으로 매수인에게 반환할 것 + 부동산 중개인의 컨설팅 비용도 반환할 것 + 매수인이 지출한 인테리어 비용은 특별손해로서 매도인 책임 불인정

상가 영업의 양도양수계약을 체결함에 있어 양수인으로 하여금 영업을 양수하는 계약을 체결하도록 하는 동기 및 양도인과 양수인 사이에 권리금을 정하는 가장 중요한 기준은 바로 그 상가의 매출이라 할 것인데, 상가의 매출액은 영업 양도인만이 알 수 있는 정보이고 영업 양수인으로서 양도인이 제공하는 정보에 전적으로 의존할 수 밖에 없으므로, 영업양도양수계약을 체결함에 있어 양도인은 양수인에게 양도의 목적물인 영업의 정확한 매출 정도를 고지하여야 할 신의칙상 의무가 있다.

그럼에도 불구하고, 이 사건 영업양도계약을 체결하면서 매출액을 2~3배 이상 과장하여 고지하였고, 위에서 본 것처럼 임대인에게 지급하여야 할 이 사건 커피점의 월 임료는 167만 원이고 월 기본 관리비는 70만 원으로 그 합계액은 237만 원에 이르는데, 2011. 8 월부터 11월까지의 이 사건 커피점의 월 평균 매출은 임료와 기본관리비의 합계액을 가

까스로 상회하는 정도이어서, 만일 매수인이 매도인의 영업기간 동안의 이 사건 커피점의 정확한 매출액을 알았다더라면 이 사건 영업양도계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 추단되므로, 이 사건 영업양도계약은 매도인의 기망에 의하여 체결된 사기로 인한 법률행위라 봄이 상당하다.

매수인은 이 사건 소장에서 위 계약이 사기에 의한 계약임을 이유로 이 사건 영업양도계약을 취소한다는 의사를 표시하였으므로, 이 사건 영업양도계약은 소장송달일 적법하게 취소되었는바, 그렇다면 매도인은 매수인에게 이 사건 영업양도계약에 의하여 지급받은 영업양도의 대가 4,000만원(권리금)을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

또한, 이 사건 커피점을 인도받은 이후 지출한 인테리어 비용 19,746,750원 및 지급한 컨설팅 수수료 150만 원 상당을 불법행위에 의한 손해배상청구로서 구하고 있으므로 보건대, 앞서 판단한 바에 의하면 피고가 원고에게 이 사건 영업양도계약을 체결함에 있어 신의칙상 고지하여야 할 의무가 인정되는 매출액에 관하여 사실과 다르게 고지함으로써 기망하였고, 이는 위법한 행위에 해당하여 불법행위가 성립하는바, 피고는 그로 인해 원고가 입은 인과관계 있는 손해를 배상할 책임이 있다.

우선 원고가 이 사건 영업양도계약을 체결하면서 중개를 담당한 주식회사 \*\*창업에 수수료 명목으로 150만 원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 위 수수료는 피고의 기망이 없었더라면 원고가 이 사건 영업양도 계약을 체결하지 아니하였을 것이고 그 계약을 체결하지 아니하였더라면 지출하지 아니하였을 비용이며 계약이 체결되는 경우 **중개수수료 상당의 비용**을 지급하였을 것이라는 점을 피고도 알았다거나 알 수 있었을 것으로 보이므로, 위 비용은 피고의 불법행위와 상당인과관계가 인정되는 손해인바, 피고는 원고에게 불법행위로 인한 손해배상으로서 150만 원을 지급할 의무가 있다.

그러나, 매수인이 이 사건 커피점을 인도받은 후 **인테리어 비용** 등으로 지출하였다는 19,746,750원 상당의 손해는 이른바 특별손해(민법 제763조, 제393조 제2항)로서 매도인이 위와 같은 비용의 지출을 알았거나 알 수 있었음을 인정할 만한 별다른 자료가 없으므로, 매수인의 이 부분 청구는 이유 없다.

첨부: 서울서부지방법원 2019. 9. 10. 선고 2018가단221389 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)