

[허위매출사기] 카페 점포의 매출 규모를 속인 경우 - 사기 인정 및 계약 취소 + 권리금

반환 및 중개수수료 반환 인정: 수원지방법원 성남지원 2013가단3155 판결



사안: 카페의 실제 월 평균 매출액 2백3십여만원인데 매수인에게 월 700만원에서 800만원이라고 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 가까스로 상회하는 정도이어서, 만일 매수인이 매도인의 영업기간 동안의 이 사건 커피점의 정확한 매출액을 알았다면 이 사건 영업양도계약을 체결하지 아니하였을 것이 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.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com