

[허위매출사기] 카페 점포의 매출 및 순이익 규모를 속인 경우 - 기망으로 인한 불법행위 인정 + 권리금 및 중개수수료 50% 상당액 손해배상 책임: 서울중앙지방법원 2015나 20963 판결



사안: 실제 운영상 적자인데 매수인에게 월 1,800만원에 매출, 순이익 매월 500만원으로 속여 권리금 7,800만원 받음

판결요지: 양도인과 중개인의 기망행위 인정 + 권리금 및 중개수수료 배상 의무 인정 + 매수인의 과실 고려 책임범위 50% 감액

재산적 거래관계에서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 알았다면 상대방이 계약을

체결하지 않았거나, 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 않았을 것이 경험칙상 명백한 경우, 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 알릴 의무가 있다(대법원 2014.7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

매수인 원고가 이 사건 커피집의 매출액과 수지를 올바르게 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것으로 봄이 상당하다. 매도인은 이 사건계약의 당사자로서, 중개인은 이 사건 계약 체결을 중개한 사람으로서 이러한 사정을 매수인 원고에게 알릴 신의칙상 의무가 있다.

매도인과 중개인은 고지의무를 위반한 불법행위로 인해 매수인이 입은 손해, 이 사건 권리금과 이 사건 수수료 상당액을 공동하여 배상할 의무가 있다.

단, 영업양도계약의 협상 과정에서, 양도인은 대금을 올려받기 위해 중개인은 계약체결을 성사시켜 수수료를 받기 위해 매물의 가치 평가의 근거가 되는 매출액과 수지를 과장할 유인이 있다. 원고는 원고의 책임으로 이 사건 커피집의 영업상태 등을 시간과 노력을 들여 알아보아야 하는데 짧은 시간에 피고들이 제공한 자료에 상당부분 의존하여 이 사건 커피집의 양수계약을 체결한 잘못이 있다. 원고의 과실을 참작하여 피고들의 손해배

상책임을 원고 손해액의 50%로 감액한다.

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

---

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