

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2018가단5065169 손해배상 등 청구의 소
원 고 서미현
고양시 덕양구 화신로 106, 2411동 1303호 (행신동, 햇빛마을24
단지아파트)
송달장소 서울 서초구 서초대로78길 5, 17층 (서초동, 대각빌딩)
소송대리인 법무법인 차원
담당변호사 김진우, 구해성, 하희진

피 고 1. 이슬기
인천 연수구 컨벤시아대로42번길 8, 101동 1901호 (송도동, 송
도코오롱더프라우1단지)
소송대리인 법무법인 소헌
담당변호사 천정아, 지예서

2. 주식회사 케이앤피아카데미
서울 성동구 금호로 102, 704호 (금호동1가, 상가동)
대표이사 박한중
소송대리인 김종태

3. 조민기
서울 서초구 샘마을2길 37 (내곡동)

변 론 종 결 2019. 11. 13.

판 결 선 고 2020. 2. 19.

주 문

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

청 구 취 지

원고에게, 피고 이슬기는 144,579,136원, 피고 이슬기와 피고 주식회사 케이앤피아카데미는 공동하여 15,150,333원, 피고 조민기는 31,190,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 2019. 7. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날 까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 3. 7.경 피고 이슬기와 사이에, 원고가 위 피고로부터 고양시 일산 서구 탄현동 1573-7 외 1필지 지상 탄현프라자 제501 내지 505호(이하 합쳐서 '이 사건 부동산'이라 한다)에 있는 '헤리티지 어학원'(이하 '이 사건 어학원'이라 한다)의 영업에 관련한 일체의 권리를 계약금 50,000,000원, 중도금 200,000,000원, 잔금 230,000,000원 합계 480,000,000원에 양수하는 계약(이하 '이 사건 양수도 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 주식회사 케이앤피아카데미(이하 '피고 회사'라 한다)는 원고와 사이에 학원 양수를 중개하는 계약(이하 '이 사건 중개계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 회사는 이 사건 중개계약에 따라 원고와 피고 이슬기 사이의 이 사건 양수도 계약을 중개하였다.

다. 피고 조민기는 이 사건 부동산 중 2분의 1 지분의 소유자로 피고 이슬기와 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하였다가, 이 사건 양수도 계약 이후 2016. 3. 24.경 원고와 이 사건 부동산을 보증금 100,000,000원, 차임 월 4,900,000원(부가가치세 별도), 기간 2015. 4. 24.부터 24개월로 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 이슬기, 피고 회사에 대하여

이 사건 양수도 계약 체결 당시 피고 이슬기는 원고에게, 위 계약의 잔금 정산 일 기준으로 이 사건 어학원의 원생 수는 320명이나 위 숫자에서 10명 이내의 증감 변동이 있을 수 있고, 그 이상의 인원 증감이 있을 경우 1인 당 750,000원씩 보상하기로 약정하였으며, 위 어학원에 대한 행정처분은 없고, 위 어학원의 인건비는 월 급여 22,263,217원, 퇴직금 11,727,883원 등이 지출된다고 하였다. 피고 회사는 이 사건 중개계약에 따른 답사를 하고 원고에게 이 사건 양수도 계약을 중개하였다.

그러나 실제 잔금지급이 최종적으로 이루어진 2015. 4. 23. 기준 이 사건 어학원의 원생 수는 305명이었고, 행정법령을 위반하여 받은 행정처분이 존재하였으며, 원생 사이에 성추행 사건도 있었다. 원고는 피고 이슬기가 설명한 인건비를 초과하여 강사

급여로 15,150,333원을 지출하였다.

따라서 피고 이슬기는 이 사건 양수도 계약에 따른, 피고 회사는 이 사건 중개 계약에 따른 신의칙상 고지의무 내지 설명의무를 위반하였으므로, 위 피고들은 공동하여 원고에게 원고가 초과하여 지출한 강사 급여인 15,150,333원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 이슬기에 대하여

피고 이슬기는, 원고가 이 사건 어학원의 영업권을 양수한 2015. 4. 23. 이후에 추가 발생한 이 사건 어학원의 매출금 57,409,136원(= 신용카드 46,221,836원 + 현금 11,187,300원)도 가져갔다. 이 사건 양수도 계약에 의한 지급대금은 480,000,000원인데, 원고는 피고 이슬기에게 이를 초과하여 555,920,000원을 지급하였다.

따라서 피고 이슬기는 원고에게 위 1)항에서 본 이 사건 어학원 원생 수의 차이로 인한 위약금 11,250,000원(= 15명 × 750,000원), 매출 관련 부당이득금 57,409,136원, 초과 지급된 대금 상당의 부당이득금 75,920,000원(= 555,920,000원 - 480,000,000원) 합계 144,579,136원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 조민기에 대하여

원고는 다시 김왕철에게 이 사건 어학원의 영업에 관한 권리 등을 양도하면서, 중개수수료 3,190,000원을 지출하였는데, 이는 임대인인 피고 조민기가 부담하여야 중개수수료이다.

또한, 원고는 이 사건 부동산의 바닥, 천장에 있는 타일, 석면 등을 제거하여 피고 조민기에게 이 사건 부동산을 인도하면서 28,000,000원을 지출하였는데, 원고는 이 사건 부동산에 어떠한 변경을 가하지 않고 그대로 사용하여 이를 제거할 의무가 없으

므로, 위 원상회복비용은 피고 조민기의 부당이득에 해당한다.

따라서 피고 조민기는 위 돈 합계 31,190,000원(= 3,190,000원 + 28,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 이슬기, 피고 회사에 대한 주장에 관한 판단

위 피고들이 고지의무 내지 설명의무를 위반하였는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

오히려 갑 제1, 3호증, 을가 제1, 2호증의 각 기재 및 증인 홍성란의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 피고 이슬기와 이 사건 양수도 계약을 체결한 후 2015. 4. 8.경 피고 이슬기에게 '원고가 3. 25.경 이 사건 어학원의 행정처분이 있음을 알게 되었는데 위 피고가 뒤늦게 이를 고지하였다'는 이유로 이 사건 양수도 계약을 해제한다는 내용의 통지를 한 사실, 피고 이슬기는 2015. 4. 14.경 원고에게 이 사건 양수도 계약의 중도금 및 잔금 납입을 독촉하고, 불이행 시 계약금을 몰수하겠다는 취지의 통지를 한 사실, 원고는 2015. 4. 23. 피고 이슬기에게 이 사건 양수도 계약의 중도금 및 잔금을 지급한 사실, 원고와 피고 이슬기는 2015. 4. 23. 이 사건 어학원에 대한 인건비, 공과금 등을 정산하면서, 원생 수는 4. 12. 기준 312명으로 피고 이슬기가 원고에게 1,500,000원을 지급하기로 합의한 사실, 피고 이슬기는 원고에게 홍성란을 포함한 수습직원 3명은 수습기간이 경과하면 급여가 인상된다고 말한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다.

또한, 원고는 초과하여 지출한 강사 급여인 15,150,333원을 손해배상액으로 구하고 있으나, 앞서 본 것과 같이 이 부분에 관하여는 피고 이슬기가 원고에게 급여 인상을 고지하였고, 이를 제외한 고지의무 내지 설명의무 위반에 관한 원고의 나머지 주장사

실들과 강사 급여의 초과 지출로 발생한 위 손해 사이에는 상당인과관계를 인정하기 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 이슬기에 대한 나머지 주장에 관한 판단

1) 위약금 11,250,000원 청구 부분

앞서 본 것처럼, 이 사건 어학원의 원생 수에 관하여는 원고와 피고 이슬기가 2015. 4. 23. 원생 수는 4. 12. 기준 312명으로 피고 이슬기가 원고에게 1,500,000원을 합의하고 이를 이미 정산하였으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 매출 관련 부당이득금 57,409,136원 청구 부분

피고 이슬기가 2015. 4. 23. 이후에도 이 사건 어학원의 매출금을 가져갔는지에 관하여 보건대, 갑 제15호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거는 없으며, 오히려 을가 제4호증의 기재에 의하면, 피고 이슬기가 원고 명의의 신용카드 단말기를 구입하기 전까지 기존의 단말기를 사용한 원고에게 이를 정산하여, 2015. 5. 11. 37,685,716원, 2015. 6. 2. 240,510원을 송금한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 초과 지급된 대금 상당의 부당이득금 75,920,000원 청구 부분

갑 제16호증의 기재에 의하면, 원고가 2015. 4. 24. 피고 이슬기에게 이 사건 양수도 계약을 정산하면서 기존 대금 480,000,000원 외에 추가로 75,920,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고 이슬기가 2015. 4. 24. 이 사건 양수도 계약과 관련하여 추가 인건비, 공과금 등을 최종적으

로 정산한 결과, 원고가 피고 이슬기에게 기존 대금 외에 추가 정산금으로 위 돈을 지급한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 피고 조민기에 대한 주장에 관한 판단

1) 중개수수료 3,190,000원 청구 부분

원고가 김왕철에게 이 사건 어학원에 대한 영업권 등을 양도하면서 부담한 중개 수수료를 피고가 부담하여야 하는지에 관하여 본다.

갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고가 2017. 10. 25. 김왕철에게 이 사건 어학원에 대한 영업권 등을 양도하는 계약을 체결하면서 위 중개수수료를 부담한 사실은 인정할 수 있다.

그런데 앞서 본 것처럼 원고와 피고 조민기 사이에 이 사건 임대차계약의 기한은 2015. 4. 24.부터 24개월이었으므로 원고와 위 피고 사이에는 임대차계약이 갱신되었다고 봄이 타당하고, 이 사건 임대차계약 존속 중 임차인인 원고의 필요에 의해 새로운 임차인을 구하면서 지출한 위 중개수수료를 피고 조민기가 부담해야 할 의무는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 원상회복비용 28,000,000원 청구 부분

원고가 이 사건 부동산의 바닥, 천장에 있는 타일, 석면 등을 제거할 의무가 없는지에 관하여 본다.

갑 제1, 6, 7호증, 을다 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 이슬기는 2012. 3. 31.경 피고 조민기로부터 이 사건 부동산을 임차하면서, 임대인인 피고 조민기에게 이 사건 부동산을 반환할 경우 원상회복하기로 약정한 사실, 원고는 이 사건 양수도 계약에 따라 피고 이슬기의 피고 조민기에 대한 원상회복의무를 승

계한 사실, 원고는 피고 조민기와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원상회복의무를 약정한 사실, 원고는 2017. 10. 25. 김왕철과 이 사건 어학원의 영업권에 관한 일체의 권리를 양도하면서 원고가 현 시설물(천정, 바닥 포함) 및 집기 모두를 철거해 주기로 약정한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 원고가 이 사건 부동산의 바닥, 천장을 원상회복해야 할 의무가 있으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사

조순표

조 순 표

