

권리양도금

[대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결]

【판시사항】

- [1] 영업용 건물의 임대차에 수반하여 지급되는 권리금의 법적 성질 및 권리금계약이 임대차계약 등과는 별개의 계약인지 여부(적극)
- [2] 여러 개의 계약이 체결된 경우, 그 계약 전부가 불가분의 관계에 있는지 판단하는 기준 및 하나의 계약에 대한 기망 취소의 의사표시가 전체 계약에 대한 취소의 효력이 있는 경우
- [3] 임차권의 양수인 甲이 양도인 乙의 기망행위를 이유로 乙과 체결한 임차권양도계약 및 권리금계약을 각 취소 또는 해제한다고 주장한 사안에서, 임차권양도계약과 분리하여 권리금계약만이 취소되었다고 본 원심판결에 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바, 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이다.
- [2] 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 각 계약이 전체적으로 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 그 하나가 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이는 경우 등에는, 하나의 계약에 대한 기망 취소의 의사표시는 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이하는 법률행위 일부취소의 법리에 따라 전체 계약에 대한 취소의 효력이 있다.
- [3] 임차권의 양수인 甲이 양도인 乙의 기망행위를 이유로 乙과 체결한 임차권양도계약 및 권리금계약을 각 취소 또는 해제한다고 주장한 사안에서, 임차권양도계약과 권리금계약의 체결 경위와 계약 내용 등에 비추어 볼 때, 위 권리금계약은 임차권양도계약과 결합하여 전체가 경제적·사실적으로 일체로 행하여진 것으로서, 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이므로 권리금계약 부분만을 따로 떼어 취소할 수 없는데도, 임차권양도계약과 분리하여 권리금계약만이 취소되었다고 본 원심판결에 임차권양도계약에 관한 판단누락 또는 계약의 취소 범위에 관한 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례.

【참조조문】

- [1]
[민법 제105조](#),
[제618조](#),
[제629조](#)
- [2]
[민법 제105조](#),
[제110조](#),

[제137조](#)

[3]

[민법 제105조](#),

[제110조](#),

[제137조](#),

[제618조](#),

[제629조](#)

【참조판례】

[1]

[대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결](#)(공2001상, 1109),

[대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결](#)(공2002하, 2058),

[대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다85164 판결](#)등 참조) / [2]

[대법원 1994. 9. 9. 선고 93다31191 판결](#)(공1994하, 2598),

[대법원 2003. 5. 16. 선고 2000다54659 판결](#)(공2003상, 1297),

[대법원 2006. 7. 28. 선고 2004다54633 판결](#)(공2006하, 1517)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

【원심판결】

서울고법 2012. 11. 14. 선고 2012나15284 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유에 관한 판단에 앞서 직권으로 본다.

1. 원심은 그 채택 증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 후, 피고의 행위는 사회상규를 벗어난 위법한 기망행위이고, 그 기망행위와 계약체결 사이에 인과관계도 있으며, 원고가 소장 부분의 송달로써 계약을 취소하였음은 기록상 분명하므로, ‘이 사건 권리금계약’은 취소되었다고 판단하였다.

그러나 기록에 의하면, 원고는 소장에서 이 사건 임차권양도계약 및 권리금계약을 각 취소 또는 해제한다고 주장한 이래 원심 변론종결 때까지 임차권양도계약에 대한 취소 또는 해제 주장을 철회한 적이 없음을 알 수 있는바, 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유로 권리금계약만을 취소하고, 임차권양도계약의 취소 등 주장에 관하여는 판단하지 아니하였다.

2. 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바(대

법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다85164 판결 등 참조), 권리금 계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이라고 할 것이다.

한편 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지 여부는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이고([대법원 2003. 5. 16. 선고 2000다54659 판결](#), [대법원 2006. 7. 28. 선고 2004다54633 판결](#) 등 참조), 각 계약이 전체적으로 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 그 하나가 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이는 경우 등에는, 하나의 계약에 대한 기망 취소의 의사표시는 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이하는 법률행위 일부취소의 법리에 따라 전체 계약에 대한 취소의 효력이 있다고 할 것이다([대법원 1994. 9. 9. 선고 93다31191 판결](#) 참조).

위 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 이 사건 임차권양도계약과 권리금계약의 체결 경위, 계약 내용 등 제반 사정을 참작할 때, 이 사건 권리금계약은 임차권양도계약과 결합하여 그 전체가 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 보아야 할 것이고, 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이므로, 권리금계약 부분만 따로 떼어 이를 취소할 수는 없다고 할 것이고, 따라서 원심로서는 권리금계약에 취소사유가 있다고 판단한 경우라면 마땅히 임차권양도계약까지도 취소하였어야 한다.

3. 위와 같이 원심은 임차권양도계약에 관한 판단을 누락하거나, 임차권양도계약과 분리하여 권리금계약만을 취소함으로써, 권리금계약만을 취소한 데 따른 법률효과로서 피고는 원고에게 권리금 2억 4,000만 원을 지급할 의무가 있다고 판단하였는바, 원심로서는 임차권양도계약이 함께 취소될 경우의 부당이득 반환의무의 범위에 관하여도 심리·판단하였어야 한다.

그런데도 권리금계약 부분만을 취소한 원심판결에는 판단을 누락하거나 계약의 취소범위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 제대로 하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 그러므로 상고이유에 관한 판단은 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.