

수원지방법원 안양지원

판 결

사 건 2019고단186 사기

피 고 인 1. 서동국, (주)제일씨앤아이 이사
주거 서울 노원구 이하생략
등록기준지 부산 금정구 이하생략

2. 이○○, 회사원
주거 안양시 동안구 이하생략
등록기준지 안양시 동안구 이하생략

검 사 정○○(기소), 가○○(공판)

변 호 인 법무법인 한○○(피고인1 서동국을 위하여)
담당변호사 송○○
법무법인 평○(피고인2 이○○을 위하여)
담당변호사 최○○, 김○○

판 결 선 고 2020. 6. 5.

주 문

피고인들은 모두 무죄.

이 유

1. 공소사실

가. 피고인들의 공동범행

피고인 서동국은 서울 중구 ○○동 ○○ 의 1필지 ○○○○시장(이하 ‘○○○○시장 상가 건물’이라 함) 4층에 있는 ○○○○시장 상가 건물의 관리회사인 제일씨앤아이 주식회사의 대표이사, 피고인 이○○은 그곳 직원으로서, 피고인 서동국은 2014. 봄경부터 위 ○○○○시장 상가 건물 4, 5층 점포 분양 업무를 총괄하고, 피고인 이○○은 점포 수분양자 또는 임차인 모집 업무를 하였다.

피고인 이○○은 2015. 9.경 서울 중구 ○○동에 있는 불상의 식당에서 부동산중개업자인 황○○을 통해 소개받은 피해자 황○○에게 “○○○○시장 상가 건물 4층 고객편의시설 1호에 커피숍 자리가 있다. 현재 준공 검사가 진행 중이므로, 연말까지는 준공이 날 것이다. 아무리 늦어도 내년 6월까지는 반드시 준공 허가가 날 것이다. 그러면 건물 등기가 완료되어, 커피숍 자리의 주소를 가지고 커피숍 영업 신고를 할 수 있도록 도와주겠다. ○○○○시장 상가 건물의 관리회사인 제일씨앤아이 주식회사와 직접 계약을 하는데 점포 1칸 당 보증금 1억 원을 입금해야 한다. 커피숍 자리는 1.5칸이 필요하다.”고 말하였다.

그러나 사실은 기존 지하1층, 지상 3층 규모의 ○○○○시장 상가 건물에 대해 2012. 3. 8.자 옥상 3개 층의 판매시설에 대한 서울중구청의 증축허가, 2014. 8. 13.자 서울중구청의 증축변경허가에 대하여 서울고등법원이 2015. 4. 28. 각각 취소 선고를 하고, 대법원이 2015. 8. 31. 그 판결을 확정하였고, 그 과정에서 ○○○○시장 상가 건물 토지의 구분소유자 487명이 건축주로서 중구청에 사용승인 신청을 하였으나 서울중구청은 2015. 4. 1. 사용승인신청 처리 불가 통보를 하였을 뿐만 아니라, 공사

중지 지시, 이행강제금 부과 예정 안내, 사용승인 전 사전입주시 건축주 고발 등 행정 조치 공문을 발송하였다.

또한, 2014. 8. 13.자 서울중구청의 증축변경허가의 설계도면에 따르면 피고인들이 피해자에게 소개한 ○○○○시장 상가 건물 4층 고객편의시설 1호 점포 구역은 지붕 없는 휴게 공간이었으므로 가사 서울중구청이 ○○○○시장 상가 건물 사용승인을 한다고 할지라도 위 구역에 대한 건축물대장이 작성될 수 없어 피고인들은 피해자가 정상적으로 커피숍에 대한 영업신고를 하고 이를 운영토록 할 의사와 능력이 없었다.

그럼에도 불구하고 피고인들은 공모하여 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자와 2015. 11. 29. ○○○○시장 상가 건물 4층 고객편의시설 1호 점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 대한 임차보증금 1억 5,000만 원, 임대차기간 1년의 임대계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 임차보증금 명목으로 2015. 10. 7. 3,000만 원, 2015. 11. 11. 1,500만 원, 2015. 12. 22. 4,500만 원, 2016. 1. 22. 6,000만 원 합계 1억 5,000만 원을 서동국 명의 국민은행계좌(796010409****)로 교부받았다.

나. 피고인 이○○의 단독범행

피고인은 위항과 같은 일시, 장소에서 위항과 같이 피해자로 하여금 이 사건 점포에 대하여 제일씨앤아이 주식회사와 임대차계약을 체결토록 하면서 피해자가 커피숍을 운영할 수 있으려면 임차보증금과 별개로 1칸 당 5,000만 원을 제일씨앤아이 주식회사에게 현금으로 교부하여야 한다고 말하였다.

그러나 사실은 피고인은 피해자로부터 현금을 받더라도 피고인이 개인적으로 사용할 계획이었을 뿐 이를 제일씨앤아이 주식회사에게 교부할 의사가 없었다.

그럼에도 불구하고 피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 2015. 10. 중순경 현금 3,000만 원, 같은 달 28. 현금 2,000만 원, 같은 해 11. 말경 현금 2,000만 원 합계 7,000만 원을 교부받아 편취하였다.

2. 판단

이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 검사가 제출한 증거들만으로는 피고인들이 피해자를 기망하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 그 보증금 및 소개비를 지급받았다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

[증축허가 및 준공허가가 나지 않은 점에 대한 기망 여부]

① 공소사실 기재와 같이 이 사건 점포가 있는 ○○○○시장 상가건물의 증축부분에 대하여 2015. 4. 28. 증축부분허가 취소 판결이 선고되었고, 2015. 8. 31. 그 판결이 확정되었다. 위 증축허가 취소 판결의 취지는 상가건물의 공용물 처분을 위해서는 구분소유자의 80%가 아닌 100% 동의가 필요하다는 것이어서, 향후 증축허가를 받기 위해서는 법률이 개정되거나 구분소유자의 100%의 동의를 얻어야 하는 상황이었고, 양자 모두 피고인들이 그 달성 시기를 장담할 수 없는 것이다.

② 그와 같은 사실은 언론에 보도되었고, 피해자도 이 사건 점포가 무허가 증축부분에 있다는 점은 잘 알고 있었는바, 피해자가 무허가 증축부분이라는 점을 알면서도 이 사건 점포를 임차할 때에는 이 사건 점포가 무허가 증축부분에 있는지 여부가 중요하지 않았거나, 아니면 언제 적법한 건물이 되는지 여부를 중요한 사항으로 알아보았을 것으로 보인다. 따라서 임대차보증금 1억 5,000만원, 월 차임 300만 원, 소개비 7,000만 원, 그밖에 인테리어 비용이 소요되는 임대차계약을 체결하면서, 이 사건 점포의 증

축허가가 취소되어 다시 증축허가를 받고 준공검사를 완료하는 데에 상당한 시간이 걸릴 것이라는 점을 알아보지 않았고 알지도 못했다는 피해자의 주장은 믿기 어렵고, 만일 사실이라면 이 사건 점포가 대규모 ○○○○시장 상가 내에 있는 유일한 커피숍이어서 준공여부는 피해자의 중요한 고려대상이 아니었다는 피고인 이○○의 주장에 부합한다.

③ 또한 피고인 이○○으로서도 위와 같이 언론과 ○○○○시장 상가를 비롯한 동대문시장에 널리 알려져 금방 거짓이 탄로날 내용을 피해자에게 기망할 이유가 없어 보이고, 다만 피해자에게 향후 법률 개정이나 구분소유자 100%의 동의를 얻어 증축허가를 받을 수 있을 것이라는 기대를 내보였을 수는 있을 것이나, 그와 같은 기대가 거짓된 것으로 기망에 해당한다고 보기는 어렵다. 실제로 이후에도 계속하여 구분소유자의 증축 동의를 받아왔고, 국회에 관련 법률 개정안이 제출되었으며, 최근에는 관련 법률이 개정된 것으로 보인다.

④ 피해자는 2016. 2.경부터 2년간 이 사건 점포에서 피해자의 딸로 하여금 커피숍을 운영하게 하였고, 피해자의 딸이 무신고 식품접객업으로 인한 식품위생법위반죄로 2016. 7. 6. 기소유예 처분을, 2017. 8. 18. 벌금 50만 원의 약식명령을 받았음에도, 2018. 2. 19.경에야 피고인들을 사기죄로 고소하였는바, 피해자가 처음부터 바로 준공허가가 날 것으로 속았다면 제일씨앤아이 주식회사에 월 300만 원의 월세를 내면서 장기간 영업을 할 이유가 없어 보인다.

[이 사건 점포가 공용부분에 위치한 점에 대한 기망 여부]

⑤ 이 사건 점포가 전용부분이 아니라 공용부분 휴게공간에 가벽을 막아 커피숍으로 사용하도록 한 것인 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 임대차계약서 특약사항에 “4. 준

공검사가 실시될 시 준공검사에 맞게 시설물 원상복구, 준공검사 후 영업진행(소요기간 중 임대료, 관리비 제외)”라고 명확히 기재되어 있는데, 만일 설계도면에 따른 적법한 건물 부분이었다면 준공검사시 준공검사에 맞게 시설물을 원상복구할 아무런 이유가 없고, 피고인들이 이를 기망하였다면 계약서에 위와 같은 특약사항을 기재하지 않았을 것으로 보이는 바, 이 사건 점포가 전유부분 등 적법한 건물 부분인 줄 알았다는 피해자의 주장은 믿기 어렵다.

⑥ 또한 이 사건 점포가 향후 증축허가를 받더라도 공용부분에 위치한다는 사정만으로 영업신고를 할 수 없다는 주장은 이를 뒷받침할 근거가 없다.

[피고인 이○○이 수수한 7,000만 원 관련 기망 여부]

⑦ 피고인 이○○은 수사기관에서 이 법정에 이르기까지 위 7,000만 원은 자신이 소개비로 수수한 것이라고 주장한다. 살피건대, 피해자가 임대차보증금과 달리 위 7,000만 원을 피고인 이○○ 개인에게 지급한 점, 피해자에게 피고인 이○○을 소개한 황○○은 역시 위 7,000만 원은 이 사건 점포의 소개비라고 하고, 다만 피해자가 자꾸 깎아달라고 하자 피고인 이○○이 회사에 줄 돈이라 못 깎아 준다고 한적이 있다고 하는 점, 위 7,000만 원을 소개비로 받아 피고인 이○○이 쓰든 회사에 지급하든 피해자로서는 이 사건 임대차계약 체결의 대가로 지급한 것으로 반환을 구할 수 없는 점, 실제로 피해자는 회사를 상대로 제기한 민사소송 소장에서 위 7,000만 원을 청구금액에 포함시키지 않은 점, 위 7,000만 원이 적지 않기는 하나 이 사건 점포가 대규모 상가건물 내에 유일한 커피숍이고 향후 커피숍을 양도할 경우 피해자가 양수인으로부터 받을 수 있을 권리금에 대한 기대에 비추어 피해자가 속아서 지급한 금액이라고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 위 돈이 누구에게 귀속되었는지 여부는 계약의 중요한

내용이 아니고, 피해자가 임대차계약 체결의 대가로 피고인 이○○에게 7,000만 원을 지급하고 피고인 이○○이 그 약정대로 임대차계약을 체결하도록 해준 이상 어떠한 기망이 있었다고 보기 어렵다.

3. 결론

따라서 이 사건 공소사실은 범죄사실의 증명이 없는 경우에 해당하여 형사소송법 제 325조 후단에 따라 무죄를 선고한다.

판사 허○○ _____