

부산지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나56064 판결 [건물명도등]

재판경과

부산지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나56064 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 5. 25 선고 2022가단129670 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김영욱

피고, 항소인 D

소송대리인 법무법인 석률

담당변호사 이충원, 길재형

변론 종결 2024. 10. 31.

판결 선고 2024. 11. 21.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2023. 5. 25. 선고 2022가단129670 판결

주문

1. 이 법원에서 확장한 원고들의 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

피고는 원고들에게 26,524,190원 및 이에 대하여 2024. 6. 20.부터 2024. 11. 21.까지는 연 5%,

그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1항 중 금전지급 부분과 같다(원고들은 이 법원에 이르러 피고에 대한 인도 청구를 취하하고 차임 상당 부당이득금 액수를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다(제1심 공동피고 C은 패소한 제1심판결에 대하여 항소하지 않아 제1심판결 중 위 공동피고에 대한 부분은 분리·확정되었다).

이 유

1. 추완항소의 적법 여부

가. 소장부분과 판결 정보 등이 공시송달의 방법에 의하여 송달되었다면 특별한 사정이 없는 한 피고는 과실 없이 그 판결의 송달을 알지 못한 것이고, 이러한 경우 피고는 그 책임을 질 수 없는 사유로 불변기간을 준수할 수 없었던 때에 해당하여 그 사유가 없어진 후 2주일 이내에 추완항소를 할 수 있다. 여기에서 '사유가 없어진 후'라 함은 당사자나 소송대리인이 단순히 판결이 있었던 사실을 안 때가 아니고 나아가 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 안 때를 가리키는 것으로서, 다른 특별한 사정이 없는 한 통상의 경우에는 당사자나 소송대리인이 그 사건기록을 열람하거나 새로이

판결 정본을 영수한 때에 비로소 그 판결이 공시송달의 방법으로 송달된 사실을 알게 되었다고 보아야 한다(대법원 2013. 1. 10. 선고 2010다75044, 75051 판결 등 참조).

나. 기록에 의하면, 제1심법원이 피고에 대한 소장부분과 변론기일 통지서 등을 공시송달의 방법으로 송달하여 변론을 진행한 후 2023. 5. 25. 원고들 승소판결을 선고하였고, 그 판결 정본 역시 공시송달의 방법으로 피고에게 송달된 사실, 피고가 2023. 6. 27. 제1심판결을 확인한 후, 2023. 7. 7. 추완항소를 제기한 사실 등을 인정할 수 있다. 따라서 피고는 책임질 수 없는 사유로 말미암아 불변기간인 항소기간을 준수할 수 없었던 것으로, 그 사유가 없어진 후 2주일 내에 추완항소를 제기하였다고 할 것이므로 피고의 이 사건 추완항소는 적법하다.

2. 기초사실

가. 원고 A는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 1/2 지분, 원고 B은 5/20 지분을 각 소유한 공유지분권자들이다.

나. 원고들은 2021. 7. 5. 피고에게 이 사건 건물의 지상 1층 337.33㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 88.16㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 월 차임 275만 원(부가가치세 포함), 임대차기간 2021. 7. 12.부터 2023. 8. 8.까지로 하여 임대하였다. 피고는 그 무렵 위 보증금 2,000만 원을 원고들에게 지급한 후 이 사건 점포를 인도받아 'F'라는 상호로 야채, 과일 등을 판매하는 가게(이하 '이 사건 가게'라 한다)를 운영하였다.

다. 피고는 2022. 4. 초순경 원고들에게 '이 사건 가게의 영업을 제1심 공동피고 C(이하 'C'이라고만 한다)에게 포괄양도하였다'고 통지하면서 이 사건 점포를 C에게 임대하여 달라고 요청하였다. 이에 원고들은 2022. 4. 6. C에게 이 사건 점포를 임대차보증금 2,000만 원, 월 차임 275만 원(부가가치세 포함), 임대차기간 2022. 4. 6.부터 2023. 8. 8.까지로 하여 임대하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), C은 그 무렵 위 보증금 2,000만 원을 원고들에게 지급한 후 이 사건 점포를 인도받아 동일한 상호로 이 사건 가게를 운영하였다. 원고들은 2022. 10. 7. C에게 2022. 11. 8.까지 퇴거 및 인도를 요구하면서 이 사건 임대차계약을 4개월분의 차임연체를 이유로 해지한다는 통지를 하였고, 그 무렵 위 통지는 C에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

3. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

피고는 2022. 6. 9.부터 2023. 3. 28.까지 무단으로 이 사건 점포를 점유하면서 이 사건 가게를 운영하였으므로, 원고들에게 위 기간 동안의 차임상당액 합계 26,524,190원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득금 또는 손해배상금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 영업양도 이후 이 사건 점포를 점유하거나 이 사건 가게를 직접 운영한 바 없으므로 원고들에게 차임 상당의 부당이득금 등을 지급할 의무가 없다.

4. 판단

앞서 든 증거들에 갑 제8 내지 14호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 당심 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고는 2022. 6. 9.부터 2023. 3. 28.까지 이 사건 점포를 무단으로 점유·사용하였다고 봄이 타당하므로, 피고는 원고들에게 위 기간 차임 상당액인 26,524,190원[= 차임 상당액 월 2,750,000 × (9개월 + 20/31), 십원 미만 버림] 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2024. 6. 20.부터 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 판결선고일인 2024. 11. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

① 피고는 평소 알고 지내던 식료품 납품업자인 I의 여동생인 J와 사이에, 피고가 이 사건 점포를 임차하여 인테리어를 하고 J가 이 사건 점포에서 I로부터 과일을 납품받아 과일가게를 운영하다가 가게를 양도하여 권리금을 받기로 하는 내용의 동업약정을 하였다. 이에 따라 피고는 자신의 명의로 이 사건 점포에 관한 임대차계약을 체결하였고 J로 하여금 위 점포에서 이 사건 가게를 운영하도록 하였으며, 이후 피고는 C으로부터 권리금을 받기로 하고 위 가게를 양도하였다.

② 피고, C, C의 배우자인 H은 2022. 3. 22. 'C, H은 피고에게 이 사건 가게의 권리금 중 미지급한

1억 2천만 원을 지급하기 전까지 모든 권한은 피고에게 있음을 확인한다'는 내용의 각서를, 2022. 4. 9. '권리금 중 미지급한 1억 2천만 원을 지급하기 전까지 이 사건 가게의 모든 수익금은 피고의 것이고, 이를 지급하기 전까지 (C, H은) 이 사건 가게에 출입할 수 없다', 'I에 대한 물품구입 관련한 금액은 피고에게 청구할 수 없다'는 내용의 각 각서를, 2022. 4. 20. '미지급된 권리금에 대한 손해배상으로 전세계약금, 이 사건 가게의 모든 재산은 피고의 소유이다'라는 내용의 각서를 각 작성하였고(이하 통칭하여 '이 사건 각서'라 한다), C, H은 2022. 5. 23. 'C, H은 피고에게 이 사건 가게의 권리금 1억 3천만 원을 지급하지 못하였음을 확인하고, 피고가 임대인과 임대차계약을 다시 체결하고 이 사건 임대차계약을 해제하는 것에 동의한다'는 취지의 확인서를 작성하였다(이하 '이 사건 확인서'라 한다).

③ 이 사건 각서 및 확인서의 위와 같은 내용에다가 당심 증인 H의 증언, 즉 '2022. 5. 말경부터 C이 이 사건 가게를 운영할 상황이 되지 않아 피고와 동업관계에 있던 J에게 가게 운영을 도와달라고 하였고 J가 2022. 12.경까지 가게 운영을 대신하였다'는 취지의 증언을 보태어 보면, C, H은 피고에게 권리금을 모두 지급하기 전까지 이 사건 가게에 출입할 수 없고 피고가 권리금 확보를 위하여 이 사건 가게를 운영하면서 그 수익금 및 이 사건 가게에 관한 모든 권리를 갖기로 한 것으로, 이는 결국 이 사건 임대차계약상 임차인인 C이 늦어도 원고가 청구하는 2022. 6.경부터는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 사용, 수익권을 포함하여 이 사건 가게의 운영권을 넘긴 것으로 해석된다. 이에 대하여 피고는 자신이 아닌 J가 이 사건 가게를 운영한 것이라는 취지로 주장하나, C, H은 피고에 대한 권리금을 지급하기 위하여 이 사건 가게에 대한 권리를 포기한 것인 점, J는 앞서 본 바와 같이 피고와의 동업약정에 따라 이 사건 가게의 운영을 대신한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 가게를 운영한 사람이 설령 J라고 하더라도 이는 피고가 동업관계에 있는 J를 통해 이 사건 가게를 운영한 것으로 봄이 타당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

④ 위 H은 '2022. 5.말경부터 건물주인 원고들에게 이 사건 가게를 J또는 피고에게 넘기고 싶다고 이야기하였으나 원고들이 안 된다고 하여 가게를 넘기지 못하였다'는 취지로 증언하였는데 실제 원고들과 피고 사이에 이 사건 가게에 관한 임대차계약이 체결된 바 없다는 점에서, 임차인이 아닌 피고가 이 사건 가게를 운영함으로써 이 사건 점포를 점유하여 사용·수익을 한 것은 원고들에 대하여

법률상 원인이 없는 것으로서 무단 전대차(이 사건 임대차계약 기간 중) 내지 무단 점유(이 사건 임대차계약이 원고들의 해지통지로 종료된 이후)에 해당한다.

㉔ 위 H은 '2023. 6.경 제1심판결에 기하여 이 사건 점포의 인도 강제집행이 이루어질 예정이라는 사실을 피고에게 알려주었고, 피고가 이 사건 가게의 물건을 처리해주었다'는 취지로 증언하였는데, 이와 같은 증언 내용에다가 ㉕ 2023. 6. 말경까지 이 사건 점포에 피고 명의로 사업자등록이 되어 있었던 점, ㉖ 이 사건 점포의 전기사용량은 2022. 12.에 1,831kWh였는데, 2023. 1.부터 2023. 4.까지의 사용량은 각 1,058kWh에서 1,471kWh로 그 기간 큰 차이가 없는 점까지 더하여 보면, 피고는 적어도 원고들이 부당이득을 구하는 종기인 2023. 3. 28.까지는 이 사건 가게를 운영하였던 것으로 볼 수 있다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것이므로, 피고의 항소는 이유 없고, 원고들이 이 법원에서 확장한 청구를 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김윤영

판사오지영

판사양철순

별지