

광주지방법원 2020. 11. 12 선고 2019나54961 판결 [부당이득금반환]

재판경과

광주지방법원 2020. 11. 12 선고 2019나54961 판결

광주지방법원 2019. 3. 28 선고 2018가단25323 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 한종수

소송복대리인 변호사 신동근

피고, 항소인C

소송대리인 변호사 신동호

변론 종결2020. 10. 15.

판결 선고2020. 11. 12.

제1심판결광주지방법원 2019. 3. 28. 선고 2018가단25323 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 40,436,200원 및 그 중 15,000,000원에 대하여는 2008. 11. 6.부터, 5,000,000원에 대하여는 2009. 4. 7.부터, 20,436,200원에 대하여는 2009. 5. 12.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 건물은 1985년경 사용승인을 받은 이후 미등기 건물로 존재하다가 2003. 1. 14.에 이르러 등기부가 편재되었다. 위 건물 중 1층 H호, 2층 F호, 3층 I호, 4층 J호, 지하 K호 각 점포(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 광주지방법원 등기국 2008. 3. 7. 접수 제41059호로 L(지분 6/34), B(지분 6/34), M(지분 4/34), 원고(지분 4/34), N(지분 4/34), O(지분 4/34), 피고(지분 4/34), P(지분 1/34), Q(지분 1/34)의 공유로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 이후 증여, L의 사망으로 인한 상속, 매매 등을 원인으로 그 지분이 변동되어 현재 이 사건 건물은 피고(지분 125/238), 원고(지분 34/238), B(지분 27/238), O(지분 34/238), P(지분 13/238), Q(지분 6/238)이 공유하고 있고, 위 공유자들은 형제·자매 사이이다.

나. 이 사건 건물은 1996년경 B이 관리인으로서 점포의 임대, 건물관리비나 세금 등의 지급 등을 맡아 관리하다가 1998년경부터 2008. 1. 16.까지는 피고, 2008. 1. 17.부터 2010. 10. 23.까지는 원고가 관리하였고, 2010. 10. 24.부터 다시 피고가 관리하고 있다.

다. 피고는 이 사건 건물의 관리인으로서 2003. 2. 11. G과 이 사건 건물 중 2층 F호 점포(이하 '이 사건 점포'라고 한다)에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 37만 원, 임대차기간 2003. 12. 7.부터 2004. 12. 6.까지로 정한 임대차계약을 체결한 이후 2005. 4. 21. 이 사건 점포에 관하여 G와 위 임대차계약과 임대차보증금 및 차임은 동일하고, 임대차기간을 2004. 12. 7.부터 2005. 12. 6.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 이 사건 점포에 관하여 G과 사이에 체결된 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

라. 원고는 이 사건 건물의 관리인으로 취임한 이후인 2008. 11. 5. G과 다음과 같은 내용의 보증금반환계약(이하 '이 사건 보증금반환계약'이라 한다)을 체결하였다.

보증금반환계약서

임대인 A(원고) 주소 광주광역시 남구 R

임차인 G 주소 광주광역시 동구 S건물 T호

광주광역시 동구 E에 있는 U빌딩 2층 F호 점포(상호: V)의 보증금오천만원(W50,000,000)의 반환에 관하여 임대인과 임차인은 다음과 같이 계약을 체결한다.

다음

1. 임대인은 보증금반환 중 일천오백만원(W15,000,000)을 2008년 11월 5.일에 임차인에게 지급하기로 하고, 임차인은 점포를 인도하기로 한다.
2. 임대인은 이 점포가 타인에게 임대되면 보증금반환 잔액 중 미지급월임대차료와 미지급 관리비, 원상회복 철거비 등을 공제한 금액을 임차인에게 지급하기로 한다.
3. 2항의 금액은 2009년 5월 5.일까지 지급하기로 한다.

마. 원고와 G은 2009. 5. 11. 이 사건 점포에 관한 임대차보증금 5,000만 원 중 미납임차료 6,290,000원, 미납관리비 2,873,800원, 전면유리철거보증금 400,000원을 공제한 금액인 40,436,200원이, 2008. 11. 5. 1,500만 원, 2009. 4. 6. 500만 원, 2009. 5. 11. 20,436,200원으로 나누어 G에게 반환된 것으로 확인하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 7호증, 을 제4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 G와 사이에 체결한 이 사건 임대차계약이 2007. 12. 6. 기간만으로 종료하였음에도 G에게 임대차보증금 5,000만 원을 지급해주지 않았고 이에 원고는 위 임대차보증금의 반환의무가 없음에도 임대인인 피고 대신 임대차보증금 5,000만 원 중 40,436,200원을 G에게 반환하였으므로, 피고는 원고에게 대위 변제한 40,436,200원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실 및 거시증거, 갑 제3, 4, 10 내지 28호증, 을 제3, 5 내지 28호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 건물의 관리인에 취임함으로써 피고와 사이에서 내부적으로는 이 사건 임대차계약상의 임대인 지위를 승계한 것이고, 그와 같은 지위에서 임차인인 G에게 임대차보증금을 반환한 것으로 보이며, 달리 원고에게 임대차보증금의 반환의무가 없음에도 불구하고, 원고가 피고의 G에 대한 임대차보증금반환채무를 대위변제한 것이라고 인정하기 어렵다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 점포에 관한 G와의 임대차계약이 기간 만료 후 구두로 갱신되다가 2007. 12. 6.에 이르러 기간만으로 종료되었다고 주장하나 이는 이 사건 보증금반환계약의 체결일인 2008. 11. 5.과는 무려 약 1년의 시간 간격이 있고, 실제 원고와 G 사이에 이 사건 점포의 임대차보증금의 반환이 최종적으로 이루어졌다고 확인된 날짜는 이 사건 보증금반환계약 체결일로부터 다시 1년이 지난 2009. 5. 11.이며, G은 이 사건 점포를 이 사건 보증금반환계약 체결 이후 원고에게 인도한 것으로 보이는바, 이 사건 임대차계약은 원고가 주장하는 이 사건 임대차계약의 종료일인 2007. 12. 6. 이후로도 유효하게 계속되었던 것으로 보인다.

② 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을

인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 원고와 G은 이 사건 보증금반환계약을 체결하면서 각자의 지위를 이 사건 점포에 관한 '임대인'과 '임차인'으로 명시하고 있을 뿐이고, 대위변제 확인서 등은 작성된 사실이 없다.

③ 원고는 이 사건 보증금반환계약 체결 이후 G과 사이에 이 사건 점포에 관한 임대차보증금 5,000만 원 중 미납임차료 6,290,000원, 미납관리비 2,873,800원, 전면유리철거보증금 400,000원을 공제한 금액인 40,436,200원을 반환 처리한 사실은 앞서 본 바와 같다. 원고가 위 보증금 5,000만 원에서 공제한 내역 중 대부분은 피고가 G으로부터 받지 못한 월 차임과 피고가 대납한 관리비인데, 원고가 임차인인 G에게 이 사건 점포의 임대차보증금의 반환 책임을 부담하지 않음에도 불구하고, 피고를 대위하여 그 채무를 이행한 것이라면 공제금의 산정과 관련하여 채무자인 피고로부터 확인을 거치는 과정이 있어야 할 것으로 보이나 공제금의 산정에 피고가 관여하였다는 사정을 찾아볼 수 없다.

④ 원고는 피고가 이 사건 건물의 관리인으로 취임하기 이전에 B이 이 사건 점포에 관하여 마지막으로 체결하였던 임대차계약의 임차인인 W에게 1998. 12. 11. 임대차보증금 6,000만 원을 모두 반환하였고, 피고는 1998. 12. 12. X와 이 사건 점포에 관한 임대차계약을 체결하면서 X로부터 임대차보증금 5,000만 원을 새롭게 수령하였다고 주장하는데 반하여, 피고는 이 사건 건물의 관리인으로 취임한 이후에 직전 관리인인 B으로부터 그가 이 사건 점포의 임대차보증금으로 지급받았던 돈을 인수받지 못하였다고 주장한다. 갑 제3, 4호증, 을 제2호증의 2, 을 제3호증의 1 각 기재만으로는 원고의 주장과 같이, W이 B으로부터 반환받았다는 임대차보증금이 B이 온전히 출연한 돈이 아닌, X가 이 사건 점포의 임대차보증금으로 지급한 돈으로 지급되었을 가능성을 배제하기 어렵다.

⑤ B과 원고 및 피고는 이 사건 건물을 번갈아 관리하면서, 이전 관리인으로부터 이 사건 건물 내 점포의 임대차보증금에 관하여 별도의 인수인계절차를 밟지 않았던 것으로 보이고, 각자의 관리인 임기 동안 체결된 이 사건 건물 내 점포에 관한 임대차계약의 임대차보증금 반환 책임 등에 관한 약정을 체결하였다고 볼만한 사정도 찾아볼 수 없다.

⑥ 피고는, 원고가 2008. 1. 17. 이 사건 건물 중 Y호에 관하여 Z과 임대차계약을 체결하면서

임대차보증금 5,000만 원을 수령하였음에도 2011. 1. 후임 관리인으로 취임한 피고에게 위 임대차보증금을 인계하지 않고 임의로 소비하였으므로, 원고도 피고에게 위 금액 상당 채권을 가지고 있다는 취지로 주장하는데, 이는 원고의 이 사건 청구원인과 동일한 구조의 주장이다. 원고가 이 사건 건물 중 Y호를 Z 이후 임차한 AA로부터 임대차보증금을 지급받아 이로써 Z의 임대차보증금을 반환하였음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 증거에 의하면 피고가 원고의 후임 관리인으로 취임한 이후인 2011. 1. 26. AA와 위 점포에 관하여 임대차보증금을 4,260만 원으로 하는 임대차계약을 새로 체결한 이후 그로부터 얼마 지나지 않은 2011. 5. 6. 원고가 피고에게 위 임대차보증금과 비슷한 액수인 4,200만 원을 보관금이라는 명목으로 지급한 사실이 인정된다. 만일 원고에게 피고의 임대차보증금반환채무 대위변제에 따른 구상금 채권이 존재하였다면, 위와 같이 원고가 피고에게 보관금을 지급해주는 과정에서 반영이 되어 정산이 이루어지는 것이 자연스러운데, 원고가 피고로부터 구상금 채무를 변제받지도 못한 상황에서 굳이 피고에게 보관금 명목의 돈을 지급하여 준다는 것은 납득하기 어렵다.

⑦ 원고는 미국에 거주하면서, 이 사건 건물의 관리인으로 취임하기 이전인 2007. 11. 5.경 피고에게 1999. 10. 27.부터 2007. 5. 30.까지 원고의 지분 지출 내역을 정리하여 국내에 거주하는 피고에게 보냈고, 이에 피고는 원고에게 임대료내역계산서를 보내기도 하는 등으로 각자의 관리 기간 동안 임대료 지분에 관한 확인 절차를 거치기도 한 것으로 보인다. 그러나 원고는 이 사건 점포의 임대차보증금 반환과 관련하여서는 주장하는 금액이 적지 않음에도 불구하고 피고에게 그에 관한 확인이나 변제를 요청한 사실이 없을 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 보관금을 지급하여 준 2011. 5. 6.로부터도 7년 이상 지난 시점에서 이 사건 소가 제기되었다(아래에서 보는 B의 피고에 대한 양수금 청구의 소 제기 시점을 기준으로 보더라도 크게 다르지 않다).

⑧ 한편, 원고는 B에게 자신이 피고에 대하여 가진다는 이 사건 건물 내 점포의 임대차보증금과 관련된 채권을 양도하고, 이에 따라 B이 2018. 5. 1. 피고를 상대로 양수금 청구의 소(광주지방법원 2018가소21646호)를 제기한 바 있다. 위 사건에 관하여는 「이 사건에서 문제되고 있는 건물에 대하여 오랜 기간에 걸쳐 수차례 체결된 임대차계약들에 비추어 보면, A(원고)의 피고에 대한 채권이 인정되려면 A이 임차인에게 임대차보증금을 반환하였고, 그 임대차보증금의 전부 또는 일부를

지급받았던 사람이 피고여야 하는데, A의 피고에 대한 채권이 인정되지 않는다」는 취지로 2019. 2. 19. B의 패소 판결이 선고되었고, 그 무렵 위 판결은 확정되었다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장판사김혜진

판사김종근

판사김평호

별지