

대전지방법원 2020. 1. 15 선고 2017가단14205 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 B

소송대리인 변호사 김정민(소송구조)

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 이지아

변론 종결2019. 9. 18.

판결 선고2020. 1. 15.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 98,357,121원과 이에 대하여 2019. 1. 18.(2019. 1. 16.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날)부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 1. 1.부터 피고들과 E의 임대차계약 종료시까지 월 1,928,571원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 F과 G(1994. 10. 8. 사망) 사이에서 태어난 자녀들이고, 원고는 F의 처로서 1999. 5. 21. 혼인신고를 마쳤다.

나. F은 세종특별자치시 H 지상에 양계장(약 950평, 이하 '이 사건 양계장'이라 한다)을 소유하고 있다가 2014. 7. 3. 사망하였고, 원고와 피고들이 망인의 법정상속인들이다(원고의 상속지분이 3/7, 피고들의 상속지분이 각 2/7이다).

다. E는 남편 I을 통하여 2014. 9. 17. 피고 C와 사이에 이 사건 양계장에 관하여 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 4,500,000원, 임대차기간 5년(2014. 10. 1.1) 부터 2019. 9. 30.까지)인 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 특약사항은 아래와 같다.

특약사항:

시설수리비는 쌍방합의에 의한 금액으로 하고, 월 차임에서 차감한다.

상속문제 정리 후 계약서 재작성한다.

라. I은 이 사건 양계장 시설 일부를 수리하면서 잠정 시설수리비를 88,865,746원으로 산정2) 하였고(을 제3호증, 사용 지출내역서), 수리가 완료되면 임대인과 다시 정산하기로 하였다.

마. I은 2014. 10. 19.경부터 이 사건 양계장에 닭을 입식하였는데, 원고가 이 사건 임대차계약 체결에 동의하지 않았다고 주장하며 무효를 주장하였고, 이로 인해 축산업(가축사육업) 허가승계를 받을 수 없게 되자 시설수리를 중단하였으며, 임대인 측에 월 차임을 지급하지 않았다.

바. E는 원고가 이 사건 임대차계약이 무효라고 주장하며 다투자, 원고와 피고들을 상대로 대전지방법원 천안지원 2017가단100181호로 '임대차계약 확인의 소'를 제기하였고, 위 법원은 2017. 5. 10. '원고를 제외한 피고들이 이 사건 임대차계약에 동의하였고, 이들의 상속지분의 합계(4/7)가 과반수를 넘으므로 이 사건 임대차계약이 유효하다'고 판단하였다. 제1심 판결에

불복하여 원고가 항소하였으나(대전지방법원 2017나106112), 2017. 11. 24. 항소가 기각되었고, 2017. 12. 12. 판결이 확정되었다.

사. E는 원고가 이 사건 임대차계약에 동의하지 않아 축산업(가축사육업) 지위가 승계되지 않아 무허가 상태로 양계업을 할 수밖에 없었고, 위와 같이 항소심에 선고된 후인 2017. 12. 11.에서야 가축사육업 지위가 승계되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 16, 34호증, 을 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 이 법원의 세종특별자치시청에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고들이 영수증도 없이 시설수리비를 월 차임에서 공제하도록 하였고, 월 차임을 전혀 지급하지 않고 있음에도 이 사건 임대차계약에 관한 해지권을 행사하지 않아 정상적인 월 차임을 받을 수 있는 임대차계약을 체결할 수 없도록 조장하는 행위는 원고의 공유물에 대한 사용, 수익권을 침해하는 위법행위이다. 따라서 피고들은 공동불법행위자로서 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 통상의 차임으로 볼 수 있고, 원고는 이 사건 임대차계약 개시일인 2014. 10. 1.부터 원고의 지분에 해당하는 월 1,928,571원(= 월 차임 4,500,000원×3/7, 원고가 구하는 바에 따라 원 미만은 버림) 상당의 손해를 입고 있다. 따라서 피고들은 2014. 10.

1.경부터 2018. 12. 31.까지 51개월의 차임의 3/7 지분에 해당하는 98,357,121원(= 월 1,928,571원×51개월)의 손해액을 지급하여야 하고, 2019. 1. 1.부터 이 사건 임대차계약 종료시까지 월 1,928,571원의 비율로 계산한 손해배상액을 지급하여야 한다.

나. 손해배상책임 인정 여부

1) 살피건대, 위 인정사실을 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고들은 과반수 지분권자로서 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ② 임차인 측이 산정한 시설수리비 내역은 잠정적으로 계산한 것이고 수리가 완료되면 정산과정을 거칠 예정이었던 것으로 보이는 점, ③ 피고들 또한 임차인으로부터 차임을 전혀 지급받지 못해 상당한 손해가 발생하였을 것으로 보이는데, 피고들이 일부러 차임을 받지 않은 것으로는 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는

피고들이 원고의 재산권을 방해하는 위법행위를 하였다고 볼 수 없다.

2) 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 유효하게 성립하였음에도 원고는 이 사건 임대차계약에 동의하지 않았다는 이유로 임차인이 3년 이상 무허가 상태로 양계장을 운영할 수밖에 없어 상당한 재산상 손해가 발생하였을 것으로 보이므로 임대인인 피고들이 이 사건 임대차계약에 관한 해지권을 행사하지 않은 것이 위법하다고 볼 수도 없다.

3) 따라서 피고들에게 손해배상책임이 있음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사박정기

1) 임대차계약서에 임대차기간이 기재되어 있지 않으나, 보증금 약정 지급일인 2014. 10. 1.부터 임대차기간이 개시되는 것으로 보인다.

2) 수리한 부분과 수리예정인 부분이 구분되어 있다.