

대전지방법원 2022. 12. 21 선고 2021나126205 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

A

피고, 피항소인 겸 항소인

B

변 론 종 결 2022. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 12. 21.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 11. 4. 선고 2020가소36018 판결

주 문

1. 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 15,300,000원과 이에 대하여 소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 12,800,000원과 이에 대하여 소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 세종 C 소재 D건물 E호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 소유자이다. 나. 원고는 2017. 7.경 이 사건 건물을 피고에게 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

보증금: 0원

계약금: 0원

차임 (공란)

임대차기간: 2017. 7. 17.부터 2019. 7. 16.까지

〈특약사항〉

- 임대인의 1층 전체 상가 전속 분양 위임 및 관리/ 분양 수수료 5%로 한다.
- 임대인 측 분양거래 시 발생하는 수수료는 보증금으로 대체한다.(E호 F부동산)
- 11월까지 3천만 원을 보증금으로 지급하며, 12월까지 분양 2건 이상 했을 시 2018년 1월에 보증금 및 월세를 조정한다.
- 2017. 12. 이후 보증금 및 월세에 대하여 조정, 재협의한다.

- 보증금 및 월세는 8천만 원/ 80만 원을 기준으로 한다.

라. 피고는 2021. 9. 2. 원고에게 “2018년 2월 ~ 2018년 11월(10개월) 기간까지 관리비 250만 원을 미납하였습니다. 이에 이를 빠른 시일 안에 납입할 것을 약속합니다.”라는 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성하여 교부하였다.

마. 피고는 2017. 7. 17.부터 2018. 12. 3.까지 이 사건 건물을 점유·사용하였다. [인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 1, 3, 5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고로부터 ‘이 사건 건물에서 부동산중개사무소를 운영하면서 D건물 G동의 미분양 호실에 대하여 분양대행업무를 하고, 분양대행수수료로 임대보증금 지급에 갈음하게 해달라’는 제안을 받고, 이를 수락하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 그러나 피고는 분양을 성사시키지 못하였고, 이 사건 건물에 대한 임료와 관리비를 전혀 지급하지 아니한 채 이 사건 건물을 점유·사용하였다. 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관한 2017. 7. 17.부터 2018. 12. 3.까지의 임료 1,280만 원(= 80만 원 × 16개월) 상당의 부당이득을 반환하고, 10개월분의 미납 관리비 250만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 월 임료 상당 부당이득반환청구 부분

1) 앞서 든 증거에 갑 2호증, 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정을 종합하면, 피고가 원고에게 월 임료를 지급하기로 약정한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 이 사건 건물에 관한 월 임료를 정하지 않은 채 피고에게 이 사건 건물을 인도하여 점유·사용하게 하면서, 월 임료에 관하여 2018. 1.경 재협의하기로 하였으나, 2018. 1. 이후 원고와 피고가 월 임료를 지급하기로 협의하였거나 원고가 피고에게 월 임료 지급을 요구하였다고 볼 만한 자료가 없다.

② 피고는 “이 사건 임대차계약 당시 원고와 약정하였던 D건물 G동(이하 ‘이 사건 G동’이라 한다)의

분양이 어려울 것으로 예상되어 2018. 1.경 원고에게 이 사건 건물에서 퇴거하겠다고 말하였으나, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 임료 없이 관리비만 내고 사용하는 대신 이 사건 G동을 관리하여 줄 것을 부탁하였다.”라고 주장하였고, 원고도 피고가 이 사건 G동의 관리소장 업무를 담당하였던 사실을 부인하지 않고 있다.

③ 원고는 2020. 3. 9. 피고에게 2017. 7. 17.부터 2019. 11. 3.까지 기간에 대하여 임대료 1,280만 원(= 80만 원 × 16개월)을 지급하라는 내용증명을 발송하였으나, 2021. 9. 2. 피고로부터 이 사건 확인서를 교부받을 때에는 미납 임료의 지급을 구하거나 임료의 정산에 관하여 협의한 사실이 없다.

2) 피고가 원고에게 월 임료를 지급하기로 약정한 사실을 인정하기 어려운 이상, 피고가 이 사건 건물을 점유·사용하여 월 임료 상당의 부당이득을 얻은 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 미납 관리비 청구 부분

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 확인서를 교부하여 관리비 250만 원을 미납한 사실을 인정하고 이를 납부하기로 약정한 사실을 인정할 수 있다. 피고는 원고에게 미납 관리비 250만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

피고는 원고에게 미납 관리비 250만 원과 이에 대하여 소장 송달 다음날인 2021. 2. 17.부터 피고가 지급의무의 존부와 범위를 다투는 것이 타당한 제1심 판결 선고일인 2021. 11. 4.까지 민법이 정한 연 5%, 2021. 11. 5.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 기각하여야 한다. 제1심

판결은 결론이 같아 정당하다. 원고와 피고의 항소는 모두 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김선용, 판사 최리지, 판사 강병하