

대전지방법원 2024. 5. 21 선고 2022나107935 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대전지방법원 2024. 5. 21 선고 2022나107935 판결

대전지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가단11275 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 연승

담당변호사 김연수, 송진윤

피고들 소송복대리인 변호사 박성래

변론종결 2024. 3. 19.

판결선고 2024. 5. 21.

제1심판결 대전지방법원 2022. 5. 12. 선고 2020가단11275 판결

주문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구에 따라, 피고 C은 원고에게 373,333원 및 이에 대하여

2023. 2. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구 및 피고 B에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송 총비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 90%는 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 4,688,595원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 1. 31.자 청구취지 변경 신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 피고들에 대하여 제1심에서는 피고 B이 신축한 창고에 대한 차임 상당 부당이득금을 청구하다가 이 법원에서는 임대차목적물인 점포의 원상회복 불이행에 기한 손해배상금과 2020. 4. 1.부터 같은 달 14.까지의 연체 차임 및 원고가 위 창고에 대하여 납부한 세금 상당의 부당이득금을 구하는 것으로 소를 교환적으로 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 34,786,000원 및 이에 대하여 이 사건 소 변경 신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(제1심판결은 이 법원에서의 앞서 본 소의 교환적 변경에 따라 소 취하로 실효되었으므로, 원고가 항소장에 기재한 항소취지를 그대로 기재한다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B는 1993. 4.경 원고의 모인 망 I(2017. 10. 24. 사망, 이하 ‘I’이라고만 한다)으로부터 대전 서구 D, E 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1층 창고시설 59.4㎡(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)를 월 차임 700,000원¹⁾으로 정하고 임대차기간은 별도로 정함이 없이 임차하여 그 무렵부터 2008. 12.경까지 위 점포에서 도장공사업체(위 업체의 상호는 1993년에는 ‘H’였다가 1995. 8.경 ‘주식회사 K’로, 2007. 1.경에는 ‘주식회사 L’으로 각 변경되었다)를 운영하였다(임대차계약서는 임대인을 I이 아니라 I의 동생이자 이 사건 건물의 등기부상 소유명의자인 F로 기재하여 2003. 4. 1. 작성되었다). 이후 피고 B와 I 측의 합의로 2003. 4.경에는 차임을 월 600,000원으로 감액하였다가 2005. 5.경에는 차임을 월 800,000원으로 증액하였다(이하 위 감액과 증액 전후를 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. F는 2008. 11.경 자신을 건축주 명의자로 하여 이 사건 점포 옆에 경량철골구조의 창고시설 33.5㎡(이하 ‘신축창고’라 한다)에 관하여 증축 신고를 하였고, 2008. 12. 3. 이에 대한 사용승인을 받았다.

다. 피고 B의 처조카인 피고 C와 그의 배우자 G는 2009. 1. 30. 사업자 명의를 G로 하여 H라는 상호로 사업자등록을 마치고 그 무렵부터 2020. 4. 8.경까지 이 사건 점포에서 도장공사업체를 운영하거나 이 사건 점포 및 신축창고를 집합장소 또는 보관시설로 사용하는 등 이를 계속하여 사용수익하여 왔다.

라. 원고는 2014. 4. 24. F로부터 이 사건 건물을 매수하여 소유권을 취득하였고, 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다.

마. 1993. 4. 1.부터 2020. 4. 29.까지의 기간 동안에 피고들 또는 G가 이 사건 임대차계약에 따른 차임 명목으로 지급한 금원의 총액은 207,900,000원이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 9, 12, 13호증, 을 제1, 2, 6호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 연체 차임 청구

피고 B은 1993. 4.경부터 2020. 4. 14.경까지 계속하여 이 사건 점포의 임차인이었거나 2009년경 이 사건 임대차계약상 임차인의 채무를 병존적으로 인수한 자이고, 피고 C은 2009년경 이 사건 점포를 임차인인 피고 B으로부터 전차하거나 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 승계한 후 2020. 4. 14.경까지 이 사건 점포를 사용수익해 온 자이므로, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 점포의 2020. 4. 1.부터 같은 달 14.까지의 연체 차임 373,333원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원상회복 불이행으로 인한 손해배상 청구

피고들은 이 사건 건물에 가설물을 설치하여 옥상을 훼손하고 폐기물을 방치한 채 2020. 4.경 이 사건 건물에서 퇴거함으로써 원고에게 정비사업을 위한 보상금 책정 과정에서 감정금액이 낮게 평가되는 손해를 입었는바, 피고들은 원고에게 이에 대한 손해배상금으로 3,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 신축창고에 대한 세금 상당 부당이득 반환 청구

피고들의 필요로 신축창고를 건설하였음에도 불구하고 피고들이 신축창고에 대한 세금을 납부하지 아니하여 원고가 이를 대신 납부하여 왔는바, 피고들은 원고에게 2014년부터 피고들이 퇴거한 2020. 4.까지 피고들 대신 원고가 납부한 세금 1,315,262원 상당의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 임대차계약의 임차인 확정

원고는 ‘이 사건 임대차계약의 임차인은 피고 B이고 피고 C은 원고의 동의나 승낙 없이 피고 B과 사이에 이 사건 점포에 관한 전대차계약을 체결한 전차인이다’는 취지의 주장을 하고 있고, 피고들은 ‘피고 C이 2009. 1.경 피고 B으로부터 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 승계받았다’는 취지의 주장을 하고 있으므로, 피고들이 임차인 지위 승계 시기라고 주장하는 2009. 1.경 이 사건 임대차계약의 임차인이 피고 C으로 변경되었는지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제12, 13호증의 각 기재, 갑 제8호증의 일부 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여

인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 2009년 1월분부터의 차임은 피고 C 또는 그의 배우자 G가 'L' 또는 'G'를 입금자로 하여 종전부터 차임이 입금되던 계좌인 I의 계좌로 직접 지급하였고, 그 전까지의 차임은 피고 B 명의로 입금된 것으로 보이는 점2), ② F는 '처음에 피고 B와 임대차계약을 체결하였다가 피고 B의 건강 문제로 그의 친척이라는 피고 C이 이 사건 건물을 사용하겠다고 하여 이에 동의하였다, 그 후 피고 C은 L 명의로 종전과 같은 월세 800,000원을 입금하였으며 피고 C과 별도의 계약서는 작성하지 않았다'는 취지의 사실확인서(갑 제8호증)를 작성하였던 점, ③ 위 사실확인서에 비추어 보더라도 이 사건 점포의 실제 임대인인 I이나 이 사건 임대차계약서에 임대인으로 기재되어 있는 F가 피고 C과 새로운 임대차계약서를 작성하지 않고도 피고 C 부부가 2009. 1.경 이 사건 점포를 사업장 소재지로 한 사업자등록을 마치고 그 무렵부터 이 사건 점포에서 도장공사업체를 운영하는 것을 용인한 것은 피고 C에게 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 승계시키려는 의사가 있었기 때문인 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, I 측과 피고들 사이에 2009. 1.경 이 사건 임대차계약의 임차인을 피고 B에서 피고 C으로 변경하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다.

4. 청구원인에 대한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 연체 차임 및 원상회복에 불이행에 따른 손해배상 청구에 관한 판단

살피건대, 피고 B이 2009. 1.경 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 피고 C에게 넘겨주고 이 사건 임대차계약에서 벗어났음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2014년 이후에도 여전히 피고 B이 이 사건 임대차계약의 당사자임을 전제로 하는 원고의 연체 차임 청구 및 원상회복 불이행에 따른 손해배상 청구는 더 나아가 살피볼 필요 없이 이유 없다(원고는 이 법원 제2회 변론기일에 피고 B에 대한 청구원인으로 '피고 B이 피고 C에게 2009년 이 사건 점포를 인계하면서 이 사건 임대차계약상 임차인의 의무에 대하여 자신이 책임지겠다고 하였기 때문이다'는 주장을 추가로 하였으나, 피고 B이 원고에게 위와 같은 취지의 약정을 하였음을 인정할 만한 증거는 전혀 제출되지 아니하였다).

2) 원고가 납부한 신축창고 세금액 상당의 부당이득 청구에 관한 판단살피건대, 신축창고의 소유자인 원고가 신축창고에 부과된 세금을 납부한 것은 조세법령에 따라 자신에게 부과된 세금을 국가에 납부한 것(즉 자신이 채무자인 조세채무를 이행한 것)에 불과하고, 이를 신축창고를 실제로 신축한 피고 B의 채무를 대신하여 납부한 것으로 볼 수 없다. 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 납부한 세금이 피고 B이 납부해야할 세금을 대신 납부한 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(이 부분 청구원인을 원고와 피고 B 사이에 피고 B이 신축창고에 부과된 세금을 전액 책임지기로 하는 합의가 있었다는 주장으로 설했다고 하더라도 위와 같은 약정이 있었음을 인정할 만한 증거가 전혀 없고, 오히려 원고가 신축창고에 대한 세금을 납부하기 시작한 2014년경부터 이 사건 소송을 제기하기 전까지 6년여 동안 원고가 피고들에게 세금 납부를 독촉하거나 원고가 기납부한 세금 상당액을 부당이득으로 반환하라는 청구를 한 사실이 단 한 차례도 없었음은 당사자 사이에 다툼이 없다). 따라서 원고의 이 부분 청구 또한 이유 없다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 연체 차임 청구에 관한 판단

먼저 이 사건 임대차계약의 종료 시점이 언제인지에 대하여 보건대, 앞서 든 각 증거 및 을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고 C이 2020. 4. 14.까지 이 사건 임대차계약의 종료에 대하여 함께 논의하거나 상대방에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지한 사실이 전혀 없었다는 점에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없는 점, ② 피고 C이 2020. 4.경 이 사건 점포에서 퇴거할 무렵까지 정비사업조합과 재판(이 재판의 선고는 2020. 4. 9. 행해졌다)을 진행하고 있기는 하였으나 실제로 피고 C이 이 사건 점포를 페인트 보관 창고 등으로 사용함에는 별다른 문제가 없었던 것으로 보이는 이상, 이 사건 임대차계약이 2020. 4.경 전에 사용수익불능으로 종료되었다고 보기는 어려운 점, ③ 피고 C은 원고에게 퇴거일자를 미리 고지하지는 않고 2020. 4. 8. 이사를 하고 나서 당일 자신이 퇴거했음을 원고에게 문자로 통보하였던 점, ④ 그러나 원고는 이 사건 소송에서 일관되게 피고 C의 퇴거일을 2020. 4. 14.로 주장하고 있고, 2020. 4. 14. 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 2020. 4. 14.까지의 차임만을

일할계산하여 청구하고 있는바, 이는 어느 정도 짐을 비우거나 원상회복을 하여야 임대차목적물을 인도한 것으로 볼 것이냐에 관한 시각의 차이로 보이는 점(2024. 3. 15.자 원고 준비서면 제3, 4면 참조) 등을 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건 임대차계약은 2020. 4. 14. 원고와 피고 C의 합의해지로 종료되었다고 봄이 타당하다.

원고와 피고 B이 이 법원 제4회 변론기일에서 피고들이 원고에게 매월 1일에서 말일까지 사용한 데 대한 차임을 그 달 말일에 지급해 왔다고 일치하여 진술한 바 있고, 피고 C이 원고에게 2020년 4월분 차임을 지급하지 아니한 사실에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 C은 2020. 4. 1.부터 같은 달 14.까지 일할계산한 차임 373,333원(= 차임 월 800,000원 × 14일/30일) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 2023. 1. 31.자 청구취지 변경 신청서 부분 송달일 다음날인 2023. 2. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 원고에게 지급하여야 한다.

2) 원상회복 불이행에 따른 손해배상 청구에 관한 판단

살피건대, 갑 제5, 12호증, 을 제13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 B은 1993. 4.경부터 이 사건 점포를 임차하여 사용수익한 것으로 보이는데, 원고 주장의 훼손 부분에는 30년 가까이 되는 임대차기간 동안의 이 사건 건물의 노후화로 인한 감가상각도 포함되어 있는 것으로 보이는 점, F가 피고 B에게 최초로 이 사건 점포를 인도할 당시 이 사건 점포 및 이 사건 건물의 상태를 확인할 수 있는 자료가 전혀 제출되어 있지 아니한 이상, 피고 C의 퇴거 당시 이 사건 점포의 상태와 비교가 불가능한 점, 원고가 원상회복비용 산정 근거로 제출한 갑 제5호증에 기재된 액수에 대한 객관성이 담보되어 있지 아니할 뿐만 아니라, 원고가 실제로 이 사건 건물의 원상회복을 위하여 별도의 비용을 지출한 사실은 없는 것으로 보이는 점, 원고가 주장하는 피고 C의 원상회복 불이행의 사정이 모두 인정된다 하더라도 피고 C의 원상회복 불이행이 이 사건 건물의 감정금액에 영향을 주었다고 인정할 만한 근거가 없는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고 C이 원고 주장과 같이 가설물 설치로 옥상을 훼손하고 폐기물을 방치한 채 퇴거함으로써 원고에게 3,000,000원 상당의 재산적 손해가 발생하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 신축창고에 대한 세금 상당의 부당이득반환 청구에 관한 판단

살피건대, 신축창고의 소유자인 원고가 신축창고에 부과된 세금을 납부한 것은 조세법령에 따라 자신에게 부과된 세금을 국가에 납부한 것(즉 자신이 채무자인 조세채무를 이행한 것)에 불과하고, 이를 피고 C을 대신하여 납부한 것으로 보기 어렵다. 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 납부한 세금이 신축창고를 실제 사용한 피고 C이 납부해야 할 세금을 대신 납부한 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(이 부분 청구원인을 원고와 피고 C 사이에 피고 C이 신축창고에 부과된 세금을 전액 책임지기로 하는 합의가 있었다는 주장으로 선택한다고 하더라도 위와 같은 약정이 있었음을 인정할 만한 증거도 전혀 없다). 따라서 원고의 이 부분 청구 또한 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 이 법원에서 교환적으로 변경된 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(구소인 신축창고에 대한 차임 상당 부당이득금 청구의 소는 이 법원에서 이루어진 소의 교환적 변경으로 인하여 취하되었는바, 이로써 이에 대한 제1심판결은 실효되었다).

재판장 판사 임수정, 판사 유현정, 판사 강애란

1) 피고들은 월 차임 액수가 600,000원이었다고 주장하나, 갑 제13호증의 기재에 의하면 피고 B이 I의 우리은행 계좌로 1993. 4. 1., 1993. 5. 7., 1993. 6. 7., 1993. 7. 6., 1993. 8. 11. 및 1993. 9. 15. 각 700,000원씩을 입금한 사실 및 그 후로도 1999. 8. 7.까지 계속하여 대부분 1,400,000원이나 2,100,000원 등 700,000원의 배수인 금액을 피고 B이 I의 우리은행 계좌로 입금한 사실에 비추어 보면, 피고들의 위 주장은 신빙하기 어렵다.

2) 피고 B은 2009. 4. 30. 수년 동안 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급해오던 계좌인 I의 계좌로 3,200,000원을 입금하였는데, 이는 2008년 12월분까지의 차임 중 연체된 차임의 총 합계액을 지급한 것으로 보인다. 그 후인 2009. 5. 1.부터 같은 해 8. 26.까지는 차임이 전혀

지급되지 않았고, 피고 C은 2009. 8. 27. 3,200,000원을 입금한 것을 시작으로 원고가 차임 지급계좌의 변경을 요청한 2018. 8.경 전까지 I의 계좌로 입금자를 L 혹은 G로 표시하여 매월 800,000원씩 차임을 지급하였는데, 2009. 8. 27. 입금한 3,200,000원은 2009년 1월분부터 2009년 4월분까지의 차임을 한꺼번에 지급한 것으로 보인다.