

대전지방법원 2024. 5. 30 선고 2023가단7246 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 5. 2.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

- 피고는 원고에게 84,658,779원 및 이에 대하여 2023. 12. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 및 변경된 청구원인(1),(2) 각 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

판사 하세용

별지

청 구 원 인

1. 당사자

가. 원고

원고는 피고 서유의 대전광역시 유성구 C 지상 4층 제1,2종 근린생활시설 및 단독주택에 대한 신축공사를 한 사람으로 같은 건물과 관련하여 원고가 피고를 대신하여 납부한 은행 대출금 이자 등을 피고로부터 받지 못한 사람입니다.

나. 피고

피고는 위와 같이 원고가 피고를 대신하여 납부한 은행 대출금 이자 등을 원고에게 지급하지 않는 사람입니다.

2. 기초사실

가. 피고의 토지 매수

피고는 대전 유성구 C 대641.3㎡ 지상에 제1,2종 근린생활시설 등 건물을 신축하기 위하여 2021. 4. 16. 소외 D 와 매매대금 24억원에 매매계약을 체결하면서 매매대금 중 20억원은 E 로부터 같은 토지를 담보로 대출 받아 지급하고, 계약금과 소유권이전등기비용 등은 피고가 돈이 없자 원고로부터 돈을 빌려서 지급하기로 하면서 원고와 피고는 같은 토지 지상 건물을 신축하는데 공사대금 21억원에 도급계약을 체결하기로 약정하였습니다(갑 제3호증-신축공사도급계약서).

나. 잔금 지급 및 소유권이전등기

피고는 잔금 기일인 2021. 05. 07. 위 같은 토지를 담보로 제공하고 E 로부터 20억원을 대출받아 잔금을 지급 한 후 원고가 취득세 등 등기비용 전액을 부담하여 같은 날 대전지방법원 등기와 접수 제39261호로 피고 이름으로 소유권이전등기를 마친 사실이 있습니다(갑 제1호증-등기사항전부증명서).

다. 신축공사도급계약체결

원고와 피고는 위 토지에 대한 소유권이전등기일인 2021. 05. 07. 같은 토지 지상건물 약301평에 대한 신축공사대금을 21억원으로 약정한 후 도급계약을 체결한 사실이 있습니다(갑 제3호증-공정증서에 첨부한 신축공사도급계약서).

위 신축공사 도급계약 내용중 중요 내용은 아래와 같습니다.

- ①, 피고는 원고에게 공사대금 중 1차로 2억원을 2021. 6. 21. 지급하고, 2차로 2억원을 2021. 8. 23. 지급하기로 약정 하였습니다(갑 제3호증-공정증서에 첨부한 신축공사도급계약서 제7)항 내용 참조).

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

7). "갑"은 "을"에게 공사대금으로 4억원을 지급 하기로 한다.
(1차:2억원 6월 21일, 2차:2억원 8월 23일)

- ②, 피고는 신축공사중 4층 골조 공사등이 끝난 후(기성금) 위 토지를 담보로 대출 받아 8억5천만원을 원고에게 기성금으로 지급하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

4). "갑"은 은행에서 위 지번의 불건을 담보로 20억원을 대출(채무자 B)받아 매대대금을 지불하고, 공사 기성금 8억5천만원을 대출 받아 공사비용을 지급 한다.

- ③, 원고는 위와 같이 받은 공사대금에서 위 토지에 대한 소유권이전등기 이후부터 건물 완공시까지 위 토지에 대한 은행 융자금 이자를 부담하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

6). "을"은 "갑"이 토지소유권이전후부터 융자금에 대한 은행이자를 건물 완공 정산 시점까지 부담한다.

- ④, 피고는 공사대금과 대여금 4억9천만원(계약금: 3억6천만원, 소유권이전등기비용: 1억3천만원)은 준공후 대출받아 지급 하고 차액은 전,월세 임대하여 최우선 지급하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

9). "갑"은 공사대금 및 대여금(계약금3억6천만원 및 등기이전비1억3천만원)을 준공 후 대출받아 지급하고, 차액은 전,월세 임대하여 최우선 지급한다.

3. 피고의 부당이득금 내역

가. 한도약정수수료

원고는 또 한도약정수수료로 2021. 8. 10. 9,000,000원을 지불한 사실이 있습니다(갑 제5호증-통장내역).

나. 은행대출금에 대한 이자

대전 유성구 C 지상건물은 2021. 12. 7. 대전지방법원 등기과 접수 제93210호로 소유권보존등기가 마쳐졌습니다(갑 제2호증-등기사항전부증명서).

신축공사도급계약서(갑 제3호증) 제6). 규정에 의하여 원고는 유성구 C 토지 소유권이전등기일인 2021. 05. 07. 이후부터 건물완공시인 2021. 12. 07.까지만 은행융자금에 대한 이자를 부담하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

6). "을"은 "갑"이 토지소유권이전후부터 융자금에 대한 은행이자를 건물 완공 정산 시점까지 부담한다.

그런데 피고는 건물 소유권보존등기일인 2021. 12. 07. 이후 은행 대출금에 대한 이자를 지급 하지 않아 원고는 별지 제1목록 기재 내용과 같이 2022. 01. 07부터 2022. 09. 07.까지 15차례에 걸쳐 금88,100,560원의 은행이자금을 피고 대신 상환한 사실이 있습니다(갑 제5호증-통장내역).

원고는 피고의 위 이자지급금의 변제에 갈음하여 별지 제2목록 기재 내용과 같이 같은 기간 유성구 C 신축 건물의 상가 F 호, G 호, H 호, I 호, J 호, K 호의 임차인들로부터 차임32,650,000원을 지급 받은 사실이 있습니다.

이에 따라 원고가 피고로부터 지급 받지 못한 은행용자금에 대한 이자 상환 비용은 55,450,560원(88,100,560원-32,650,000원)입니다.

다. 임대차 부동산중개 수수료

피고는 공사대금 및 대여금을 건물 준공후 대출받아 지급하고, 차액은 전, 월세 임대하여 최우선 지급하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

9). "갑"은 공사대금 및 대여금(계약금3억6천만원 및 등기이전비1억3천만원)을 준공 후 대출받아 지급하고, 차액은 전,월세 임대하여 최우선 지급한다.

피고는 C 신축건물에 대한 임대차계약을 체결하고 부동산중개 수수료를 지급하지 않아 원고는 전세금에서 빨리 공사대금을 받을 목적으로 별지 제3목록 기재 내용과 같이 부동산중개수수료로 소외 L 외11명에게 16,400,000원을 지급한 사실이 있습니다(갑 제4호증-통장 내역).

라. 1억원 대여금에 대한 이자

피고는 소외 M 으로부터 높은 이자의 사채를 쓰고 이를 갚지 못하자 그 소유의 C 토지, 건물에 대하여 2022. 2. 25. 대전지방법원 등기 접수 제16367호(대전지방법원 2022카단98호)로 부동산 가압류가 된 사실이 있습니다(갑 제1,2호증-등기사항전부증명서).

원고는 피고의 요청으로 2022. 3. 18. 소외 M에게 1억원을 대체 지급 하고(갑 제5호증-통장내역) 2022. 12. 20. 피고와 정산하면서 원금 1억원만 정산하고 같은 기간 동안(278일간) 1억원에 대한 이자는 정산 하지 않았습니다.

원, 피고 사이에 위 대체 지급한 1억원에 대한 이자 약정이 없었으므로 원고는 피고에게 민법상 연5%의 비율에 의한 이자 3,808,219원(100,000,000원 X 5/100 X 278/365)의 지급을 요구하였으나 현재까지 이를 지급 하지 않고 있습니다.

바. 부당이득금 합계액(가+나+다+라+마)

9,000,000원+55,450,560원+16,400,000원+3,808,219원 = 84,658,779원

4. 맺는말

원고는 피고에게 돈 84,658,779원 및 같은 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법 제3조 제1항 본문의 법정 이율에 관한 규정에 의하여 연12%의 비율에 의한 지연손해금 지급 받고자 이 사건 청구에 이른 것입니다.

변경된 청구원인(1)

피고가 대전 유성구 C 대641.3㎡를 담보로 E로부터 대출 받은 20억원에 대한 이자 지급에 관하여 원,피고는 신축공사 도급계약서(갑 제3호증) 제 6.항 기재 내용과 같이 위 지상 건물 준공시까지만 원고가 부담 하기로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

6). "을"은 "갑"이 토지소유권이전후부터 용자금에 대한 은행이자물 건물 완공 정산시점까지 부담한다.

피고는 또 공사대금 지급에 관하여 신축공사 도급계약서(갑 제3호증) 제 9)항 기재 내용과 같이 위 신축건물 준공후 대출 받아 지급하고, 차액은 임대차보증금(전,월세)을 받아 최우선 지급 하로 약정 하였습니다.

신축공사 도급 계약서(갑 제3호증)

9). "갑"은 공사대금 및 대여금(계약금3억6천만원 및 동기이전비1억3천만원)을 준공 후 대출받아 지급하고, 차액은 전,월세 임대하여 최우선 지급한다.

위 신축건물의 준공 일자는 2021. 12. 5.입니다(갑 제2호증).

위 신축공사 도급계약서 제 6). 9).항 내용과 같이 신축건물 준공후(2021. 12. 5.)부터는 피고가 토지 매입시 대출 받은 20억원에 대한 이자를 직접 부담 하여야 하고, 공사대금은 건물 준공후 대출받아 지급하되 차액이 있을 경우 전,월세 임대하여 최우선 지급 하였어야 함에도 불구하고 피고는 건물 준공 후 대출 받은 돈으로 그 동안 지급 하지 못한 건축자재 대금등을 우선 지급하고 원고에게 공사대금의 거의 전부를 지급 하지 못 하였습니다.

그러자 피고는 원고에게 형편을 이야기 하며 우선 원고가 전,월세 대금을 받아서 은행이자, 부동산중개수수료 등을 지급해 주면 후에 이 사건 부동산을 처분 하는 등 하여 변제 해 준다고 하였습니다.

이에 따라 원고는 20억 대출금과 관련된 한도약정수수료(청구원인 3의 가), 대출금 이자(청구원인 3의 나)등을 피고 대신 지급 하게 된 것이고, 전,월세에 대한 부동산 중개 수수료(청구원인 3의 다)도 피고 대신 지급하게 된 것입니다.

위와 같이 원고는 피고의 요구에 의하여 한도약정수수료, 은행 융자금 이자, 부동산중개수수료 등을 피고 대신 지급함으로써 피고는 같은 금액 상당의 부당한 이익을 얻었다 할 것이므로 이 사건 청구에 이른 것입니다.

2. 부동산 중개수수료 청구

신축공사도급계약서(갑 제3호증) 9).항 내용에 「"갑"(피고)은 공사대금 및 대여금(계약금3억6천만원 및 동기이전비1억3천만원)을 준공후 대출받아 지급하고, 차액은 전,월세 임대하여 최우선 지급한다"」라고 약정 하므로써, 피고는 신축 건물을 임대하고 임대수수료(부동산중개수수료)를0 지급 책임이 있습니다.

날 자	호 실	부동산중개사사무소	수수료 수령인	수수료(만원)	비 고
2021. 12. 24				220	갑 제4호증
2021. 12. 24				50	갑 제4호증
2022. 01. 03				70	갑 제4호증
2022. 02. 11				70	갑 제4호증
2022. 01. 05				70	갑 제4호증
2021. 12. 31				70	갑 제4호증
2021. 12. 29				90	갑 제4호증
2022. 12. 26				100	갑 제4호증

2022. 01. 27			70	갑 제4호증
2021. 12. 29			70	갑 제4호증
2021. 12. 24			100	갑 제4호증
2021. 12. 20			70	갑 제4호증
2021. 12. 31			70	갑 제4호증
2022. 03. 18			200	갑 제4호증
2022. 04. 13			120	갑 제4호증
2021. 12. 29			50	갑 제4호증
2022. 05. 16			150	갑 제4호증
합 계			1,640	

3. 은행대출금 이자 지급 내용

신충공사도급계약서(갑 제3호증) 6).항 내용에 「“을”(원고)은 “갑”(피고)이 토지소유권이전후부터 용자금에 대한 은행이자를 건물 완공 정산시점까지 부담한다.」라는 약정 내용에 따라 신축건물 준공일인 2021. 12. 5. 이후 부터는 은행 이자 지급 채무가 피고에게 있음에도 피고의 요청에 따라 아래 내용과 같이 준공일 이후 은행 이자를 원고가 피고 대신 지급 하였습니다.

날 자	금 액	비 고
2022. 01. 07	10,445,000원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 02. 07	3,369,310원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 02. 09	7,078,390원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 03. 07	1,684,650원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 03. 14	685,050원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 03. 18	7,081,390원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 04. 07	11,003,550원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 05. 09	10,648,600원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 06. 07	11,003,550원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 07. 07	11,236,270원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 08. 08	8,614,470원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 08. 11	376,690원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 08. 17	1,127,450원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 08. 19	1,498,950원	갑 제4호증(통장 내역)
2022. 09. 07	2,247,250원	갑 제4호증(통장 내역)
	88,100,560원	

변경된 청구원인(2)

원, 피고는 대전 유성구 C 대641.3㎡ 지상 건물에 대한 신축공사도급 계약(갑 제5호증)을 체결 하면서 피고가 위 토지를 담보로 E로부터 대출 받은 20억원에 대한 이자에 대하여 위 건물 준공시(2021. 12. 5.)까지 원고가 부담하기로 약정 하였습니다.

건물 준공일인 2021. 12. 5. 이 후부터는 피고가 이자를 부담 하여야 합니다(갑 제5호증-신축공사 도급계약서 제 6). 9).항).

그런데 피고는 건물준공 후에도 이자 등을 부담할 형편이 되지 않자 우선 원고가 전, 원세 대금을 받아서 은행이자, 부동산중개수수료 등을 지급해 주면 후에 이 사건 부동산을 처분 하는 등 하여 변제 해 주겠다고 하여 원, 피고 사이의 약정에 의하여 이 사건 내용과 같은 이자를 부담한 것으로 약정금 청구로 변경 합니다.

