

부산지방법원 서부지원 2023. 7. 11 선고 2022가단1365 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 6. 20.

판 결 선 고 2023. 7. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 38,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

- 1) 원고와 D(2001년생으로 아래 매매계약 체결 당시 미성년자, 이하 ‘원고 측’이라 한다)은 별지 목록 기재 건물 중 E호, F호(이하에서 호수로 특정하고 통칭 ‘이 사건 상가들’이라 한다)의 공유자이다.
- 2) 원고 측은 2017. 3. 6. 피고와 사이에, 원고 측이 피고에게 이 사건 상가들을 매매대금 317,500,000원(계약금 20,000,000원은 계약 시, 중도금 20,000,000원은 2017. 5. 10., 잔금 277,500,000원은 2017. 9. 11. 각 지급)에 매도하는 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).
- 3) 피고는 원고에게 계약금과 잔금 각 20,000,000원을 약정한 기일에 지급하였다.

나. 특약사항

- 1) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 상가들 중 각 원고 지분에 관하여 원인무효에 의한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분결정(채권자 G)에 따라 수원지방법원 안산지원 광명등기소 2017. 1. 31. 접수 제4066호로 가처분등기(이하 ‘이 사건 가처분등기’라 한다)가 마쳐진 상태였다(수원지방법원 안산지원 2017카단100124). 또한 채무자 원고, 근저당권자 국(처분청 서부산세무서)으로 하는 채권최고액 54,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐진 상태였다.
- 2) 원고 측과 피고는 이 사건 매매계약 당시 ‘소유권이전등기말소청구권(G) 처분행위금지가처분결정(2017카단100124)이 설정되어 있으나 잔금 전 원고 측이 일체의 권리를 소멸하여 등기이전 완료하기로 한다’, ‘근저당설정 채권최고액 54,000,000원이 되어 있으나, 잔금 전 전액 상환 말소하기로 한다. 임대차보증금 1층 3000-80만, 지층 1000-40만 원 임대수익 중인 임차인의 권리관계를 피고가 승계하기로 한다.’고 특약하고 그 내용을 매매계약서에 기재하였다.

다. 확약서 작성

- 1) 원고 측은 잔금 약정일인 2017. 9. 11.까지 이 사건 가처분등기를 말소시키지 못하였다. 원고

측은 2017. 9. 8. 피고에게 다음과 같은 내용의 확약서를 작성하여 주었다.

『2017. 9. 11. 잔금 이행하려 했으나 잔금일까지 제한물권 소멸 이행 불능으로 소유권 이전 불가하므로 잔금 이행을 유보하고 다음과 같이 약정한다. 피고는 2017. 9. 11.부터 이 사건 상가 E호를 점유·사용한다. 소유권 이전 이행 시까지 E호의 포괄적인 권리 침해 등을 등기권리자인 원고 부담과 책임으로 방어한다. 2018. 9. 11.까지 소유권 이전 불능 시 손해배상에 관한 이해관계는 계약법을 따르며 제한물권 해제 시 해제된 날로부터 90일 이내 소유권이전을 완료한다.』

2) 원고 측은 2018. 11. 27. 피고에게 다시 다음과 같은 내용의 확약서(이하 ‘2차 확약서’라 한다)를 작성하여 주었고, 피고는 같은 날 잔금 일부인 10,000,000원을 원고에게 지급하였다.

『잔금 이행을 유보하고 2018. 11. 27.까지 기다리던 중 원고 측이 잔금 중 일부인 10,000,000원을 지불해달라고 요청하여 피고가 수락하고 다음과 같이 약정하고 10,000,000원을 지불한다. 원고 측이 이 사건 가처분결정 등을 해제하지 아니한 상태에서 이 사건 상가 E호를 계속 점유하여 사용하는 것에 대하여 일체의 이의를 제기하지 아니한다. 원고 측이 주장하는 2019. 1. 9. 판결 즉시 소유권 이전에 필요한 모든 서류를 교부하고 동시이행으로 잔금 이행을 완료하기로 약정한다. 법원 판결의 이행이 소유권 이전 불능일 경우 손해배상에 관한 사항은 부동산 매매 및 일반 관례에 따른다.』

라. 근저당권설정등기와 가처분등기의 말소 및 잔금 지급

1) 앞서 본 근저당권설정등기는 2019. 6. 27. 해지를 이유로 2019. 7. 4. 말소등기가 마쳐졌다. 이 사건 가처분등기는 2021. 5. 14. 해제되어 2021. 5. 18. 말소등기가 마쳐졌다.

2) 피고는 2021. 5. 14. 원고 측에 잔금을 모두 지급하였고, 이 사건 상가들에 관하여 피고의 처 H 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 2017. 5. 11.부터 소유권이전등기를 마치고 전인 2021. 5. 13.까지 48개월간 잔금을 지급하지 않은 채 원고 소유인 이 사건 상가 E호를 점유·사용하여 왔으므로 월 차임 80만 원 상당의

이익을 얻었다. 따라서 피고는 원고에게 48개월 동안의 차임 합계 3800만원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 앞서 본 사실에 따르면, 이 사건 매매계약에 따라 원고 측은 피고에게 2017. 9. 11.까지 이 사건 가처분등기와 근저당권설정등기가 말소된 완전한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있음에도 이를 이행할 수 없게 되자 계약금, 중도금만 지급받은 상태에서 미리 피고에게 이 사건 상가 E호를 사용하도록 허락하였음을 알 수 있다.

따라서 피고는 적법하게 이 사건 상가 E호를 점유·사용한 것이므로, 법률상 원인 없이 점유·사용하였음을 전제로 부당이득반환을 청구하는 원고의 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 원고는 피고가 원고에게 이 사건 상가 E호 사용에 따른 차임을 지급하기로 하는 약정이 있었다는 취지로도 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 어렵다. 오히려 앞서 본 사실 및 증거에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때 원고 측은 자신의 소유권이전등기의무가 수년 동안 지체되자 소유권이전등기 시까지 피고가 무상으로 이 사건 상가 E호를 점유·사용할 수 있도록 피고와 합의했다고 보아야 한다.

- 1) 확약서에 차임에 관한 내용이 없다. 원고 측이 피고의 상가 사용에 아무런 이의를 제기하지 않았다는 기재만이 있을 뿐이다.
- 2) 원고는 2017. 9. 8. 피고에게 이 사건 E호 점유·사용을 허락하는 확약서를 교부한 후 1년이 지나 2018. 11. 27. 2차 확약서를 작성해주었는데, 그 동안의 미지급 차임을 청구하거나 이를 2차 확약서에 반영한 사실이 없고 오히려 ‘피고의 점유·사용에 일체 이의를 제기하지 않겠다’고 확인해 주었을 뿐이다.
- 3) 2차 확약서 작성 이후로도 원고가 피고에게 차임 지급을 별도로 독촉했다는 사정이 보이지 않는다. 나아가 원고는 차임에 관해 아무 언급 없이 2021. 5. 14. 피고로부터 약정한 잔금만을 지급받고 그대로 이 사건 상가들에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 4) 원고는 계약금과 중도금 및 잔금 일부로 총 50,000,000원을 지급받고도 4년 동안

소유권이전등기의무를 지체하였고, 그동안 이 사건 상가 F호의 월 차임을 받아가기도 하였다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 주진오

별지

경기도 광명시		철근콘크리트조 슬래브지붕
[도로명주소]		5층 근린
경기도 광명시		생활시설 및 연립주택
		1층 343.31㎡
		2층 334.71㎡
		3층 334.71㎡
		4층 334.71㎡
		5층 332.55㎡
		지층 418.32㎡

