

부산지방법원 2024. 5. 22 선고 2023나67125 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2024. 8. 29 선고 2024다250484 판결

부산지방법원 2024. 5. 22 선고 2023나67125 판결

부산지방법원 2023. 10. 31 선고 2022가소17638 판결

전문

원고(선정당사자), 항소인A

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 김영곤

소송복대리인 법무법인 부경 담당 변호사 이석재

변론 종결 2024. 4. 24.

판결 선고 2024. 5. 22.

제1심판결 부산지방법원 2023. 10. 31. 선고 2022가소17638 판결

주문

- 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고(선정당사자) 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고(선정당사자)에게 4,078,620원과 이에 대한 2022. 12. 9.부터 2024. 5. 22.까지는 연 5%, 2024. 5. 23.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(선정당사자)의 나머지 항소와 선정자 C의 항소를 각 기각한다.

3. 원고(선정당사자)와 피고 사이의 소송총비용은 피고가 부담하고, 선정자 C와 피고 사이의 항소비용은 선정자 C가 부담한다.

4. 제1항 중 금원지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다)에게 4,078,620원, 선정자 C(이하 '선정자'라고만 한다)에게 1,359,540원과 각 이에 대한 이 사건 소장 송달 다음날부터 제1심 판결 선고일(원고는 항소취지에 이 판결 선고일이라고 기재하였으나 변론 전체의 취지에 의하여 제1심 판결 선고일로 선행한다)까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 상가건물인 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 호실과 면적이 특정된 여러 개의 점포들로 나뉘어 분양되었는데, 부동산등기부에는 구분소유등기가 되지 않고 점포 면적에 상응하는 지분 표시와 함께 괄호에 개별 호실을 특정하여 공유지분등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 건물 중, 원고는 1994. 11. 21.부터 D호 35.664㎡(이하 '이 사건 D호'라 한다)를, 선정자는 2010. 1. 15.부터 E호 35.664㎡(이하 '이 사건 E호'라 한다)를 각 소유하여 오고 있고, 피고는 2009. 12. 23.경부터 이 사건 건물에서 F라는 상호로 가구점을 운영하여 오고 있다.

다. 피고는 2010. 3. 17. 이 사건 건물 공유자들을 대표한 G과 이 사건 건물에 관하여 기간 2010. 7. 1.부터 30개월, 월차임 평당 7,000원으로 정하여 피고가 임차하기로 하는 임대차계약을 체결한 다음

차임 전액을 선납하였으나, 위 임대차계약이 2012. 12. 31. 기간 만료로 종료된 이후 새로운 임대차계약을 체결하지는 아니하였다.

라. 피고를 상대로, 원고는 부산지방법원 2017가단17975 임대료 청구소송을 제기하여 2017. 3. 31.까지 평당 월 7,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급하라는 판결을, 선정자는 부산지방법원 2021가소12292(본소) 차임상당부당이득금반환 청구소송을 제기하여 2021. 6. 30.까지 평당 월 7,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급하라는 판결을, 각 선고받았고 위 각 판결은 확정되었다.

마. 피고는 현재는 이 사건 D호를 경계표시나 구획을 하지 않고 비워두고 있지만 적어도 2023. 11. 24.까지는 이 사건 D호에 가구를 진열하고 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증의 각 기재와 영상, 이 법원의 현증 검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 구하는 2022. 12. 31.까지 이 사건 D호에 가구를 진열하여 이를 점유하면서 그 점유·사용에 따른 이득을 얻고, 원고에게 동액 상당의 손해를 가하였다고 봄이 상당하므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 그 점유·사용에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 나아가 그 부당이득의 수액에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임상당액인바(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 참조), 2010. 3. 17.자 임대차계약에서 정한 차임이 평당 월 7,000원인 사실은 위에서 인정한 바와 같고, 그 이후의 차임은 그 금액 이상일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 구하는 2018. 7. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 54개월 동안 이 사건 D호의 면적에 상응하는 차임 상당액 4,078,620원(10.79평 × 7,000원 × 54)과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2022. 12. 9.부터 피고가 그 이행의무의 존부에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 5. 22.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날인 2024. 5. 23.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는 원고에게 2019. 10. 31.까지 사용료를 지불하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 피고는 또한 2020. 5. 11.경 원고를 비롯한 공유자들과 임대차계약체결시까지 사용 여부에 관계없이 피고가 관리비만 납부하고, 차임과 관련한 민·형사 문제를 제기하지 않기로 합의한바 있는데, 그 후 현재까지 임대차계약을 체결하지 못하고 있으므로 원고에게 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 없다는 취지의 주장을 한다. 그러나 피고의 위 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 선정자의 청구에 대한 판단

살피건대, 피고가 이 사건 E호를 점유, 사용하고 있다는 사실을 인정할 아무런 증거 없고, 오히려 이 법원의 현장검증결과에 의하면, 이 사건 E호는 벽으로 구획되어 있고, 비어 있는 상태로 아무도 점유하고 있지 않은 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 선정자의 이 사건 청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 청구와 선정자의 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각할 것인바, 제1심판결 중 원고 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들이고, 나머지 항소는 기각하며, 제1심판결 중 선정자 부분은 정당하므로 선정자의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사금덕희

판사이상균

판사고종영

별지