

부산지방법원 2024. 5. 29 선고 2023나41345 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2024. 5. 29 선고 2023나41345 판결

부산지방법원 2022. 12. 15 선고 2022가단329740 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인A

소송대리인 변호사 최범준(소송구조)

피고, 피항소인 겸 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 청률 담당변호사 노태홍

피고보조참가인1. H 주식회사

2. O 주식회사

변론 종결 2024. 4. 24.

판결 선고 2024. 5. 29.

제1심판결 부산지방법원 2022. 12. 15. 선고 2022가단329740 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 8,020,316원 및 그중 5,688,440원에 대하여 2022. 11. 11.부터 2024. 5.

29.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 항소와 피고의 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 이 법원에서 확장된 원고의 청구를 기각한다.

4. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용 중 90%는 원고가, 나머지는 피고가 부담하고, 항소제기 후의 보조참가로 인한 소송비용 중 90%는 원고가, 나머지는 피고보조참가인들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 77,000,000원 및 그중 57,000,000원에 대하여 2022. 10. 18.부터 제1심판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2022. 10.

18.부터 별지 목록 기재 부동산에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 점유종료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구를 확장하였다).

2. 항소취지

○ 원고 : 제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고에게 57,000,000원 및 그중 18,588,440원에 대하여는 2022. 11. 11.부터, 38,411,560원에 대하여는 2022. 10. 18.부터 각 제1심판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2022. 10. 18.부터 별지 목록 기재 부동산에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 점유종료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 피고 : 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 부산 북구 D에 있는 소재 E건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 지하층 및 지상10층 규모로 건축된 집합건물이다. 이 사건 건물 6층은 I호부터 N호까지의 구분점포로 구성되어 있는데, 원고와 피고보조참가인들은 이 사건 건물 6층 구분점포(이하 각 호실을 지칭함에 있어 '○호'라고만 한다)의 소유자들이다.

2) 원고는 2003. 1. 24. F호에 관한 소유권이전등기를, 피고보조참가인 H 주식회사(이하 '피고보조참가인 H'이라 한다)는 2016. 9. 30. G호에 관한 소유권이전등기를, 피고보조참가인 O 주식회사(이하 '피고보조참가인 O'라 한다)는 2016. 6. 9.부터 2016. 9. 30. 사이에 I호 내지 J호 및 K호, L호, M호 내지 N호에 관한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

나. 이 사건 건물 6층의 형태변경 등

1) 준공 무렵 이 사건 건물 7층 내지 9층은 영화관으로 계획되어 시설되었고, 이 사건 건물 6층은 영화관 이용자를 위한 푸드코트로 계획되어 6층 외벽에 면한 주방용도의 각 구분점포와 구분점포에서 만든 음식을 섭취할 수 있는 중앙홀(이하 '이 사건 중앙홀'이라 한다)로 시설되었다.

2) 이 사건 건물 6층은 피고보조참가인들이 구분점포의 소유권을 취득하기 이전부터 장기간 동안 공실로 방치되어 있었다. 이에 피고보조참가인들은 2017. 10. 18. 이 사건 건물 6층의 사용형태를 변경하여 6층에서 7층으로 통하는 실내계단을 철거하고 이 사건 중앙홀을 두 부분으로 구획하는 가벽을 설치한 뒤 임대하기로 협의하고, 2017. 10. 19. 원고에게 위 협의사실을 통지하였다.

3) 피고보조참가인들이 실내계단을 철거하고 아래 도면의 붉은 선 부분에 가벽을 설치하는 구획공사를 시행함에 따라, 이 사건 건물 6층은 아래 도면과 같이 중앙홀 부분이 A부분(아래 도면의 파란색 면)과 B부분(아래 도면의 초록색 면)으로 구획된 형태가 되었다.

DIAGRAM: 이 사건 건물 6층 도면(이미지 생략)

다. 피고와 피고보조참가인들 사이의 임대차계약 체결

1) 피고보조참가인들은 위와 같이 구획공사가 마쳐진 상태로 2019. 4. 3. 피고와 사이에 이 사건 중앙홀 A부분 및 I호 내지 L호, M호 내지 N호에 관하여 임대차기간을 2019. 4. 10.부터 2024. 4. 9.까지(60개월)로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고보조참가인들이 그 무렵 피고로부터 임대차보증금을 지급받고 2019. 4. 3. 각 구분점포를 비롯하여 가벽으로 구획된 이 사건 중앙홀 A부분을 피고에게 인도함에 따라, 피고는 아래 도면의 연두색 선내 부분을 어학원으로 사용하며 점유해오다가, 2024. 4. 3. 위 어학원을 폐업하고 같은 달 9. 위 선내 부분에서 퇴거하였다.

DIAGRAM: 이 사건 건물 6층 어학원 점유 부분 도면(이미지 생략)

3) 이 사건 임대차계약은 특약사항 제1항으로 기본 및 현 시설물 상태에서 임대한다고 정하고 있고, 특히 피고보조참가인 O는 'F호는 임대 제외하되 민형사상 법적 문제는 임대인이 모든 책임을 지기로 한다.'고 정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 6, 8 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 8, 15호증의 각 기재, 갑 제11호증, 을 제4호증의 각 영상, 제1심 감정인 Q의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고는 2019. 4. 10.부터 이 사건 어학원을 운영하면서 F호 및 이 사건 건물 6층 공용부분을 무단으로 점유하여 사용하거나, F호에 대한 원고의 출입을 방해하는 방법으로 원고의 권리를 침해하고 있다. 따라서 원고는 피고에 대하여 불법행위에 기한 손해배상 또는 부당이득반환으로서 ① 2019. 4. 10.부터 2022. 11. 10.까지 F호 및 이 사건 건물 6층 공용부분의 차임 상당액인 57,000,000원 중 일부로서 54,000,000원과 위자료 전액인 23,000,000원을 청구하고, 아울러 2022. 10. 18.부터 F호에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 점유종료일까지 월 1,000,000원씩의 지급을 구한다.

나. 피고 및 피고보조참가인들의 주장 요지

피고는 F호를 점유하거나 소유자인 원고의 통행을 방해한 사실이 없고, 이 사건 중앙홀의 구획행위는

피고가 아니라 이 사건 건물 6층의 과반수 지분권자인 피고보조참가인들의 결의에 따라 피고보조참가인들이 한 것으로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 적법한 일부공용부분의 관리행위에 해당하며, 피고는 피고보조참가인들로부터 이미 구획된 부분을 임차하여 이를 점유하고 있는 것에 불과하다. 따라서 피고는 원고에 대하여 원고 주장의 불법행위에 기한 손해배상책임 또는 부당이득 반환책임을 부담하지 않는다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 이 사건 중앙홀의 공유관계

구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되어 2021. 2. 5. 시행되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다)은 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하나, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 '일부공용부분'이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다(제10조 제1항)고 정하고 있다.

건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 여부는 일부공용부분이라는 취지가 등기되어 있거나 소유자의 합의가 있다면 그에 따르고, 그렇지 않다면 건물의 구조·용도·이용 상황, 설계도면, 분양계약서나 건축물대장의 공용부분 기재 내용 등을 종합하여 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 따라 판단하여야 하는바(대법원 2018. 10. 4. 선고 2018다217875 판결, 대법원 2021. 1. 14. 선고 2019다294947 판결 등 참조), 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 건물 6층은 푸드코트로 이용될 목적으로 6층 외벽에 면한 주방용도의 각 구분점포와 구분점포에서 만든 음식을 섭취할 수 있는 이 사건 중앙홀이 존재하는 구조로 신축된 점, 원고도 F호를 중화요리점으로 운영하기 위한 목적으로 매수하였던 점, 집합건축물 대장상 이 사건 중앙홀 부분은 공용부분에 해당하는데, 푸드코트의 구조 및 형태상 중앙홀은 오로지 6층 구분점포에서 만든 음식을 취식하는 용도로 사용가능한 공간인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 중앙홀은 이 사건 건물 6층 구분소유자의 공용에 제공되는 부분으로서, 구 집합건물법 제10조 제1항에서 정한 일부공용부분에 해당한다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 중앙홀 임대행위의 적법 여부

구 집합건물법은 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과

제29조 제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다(제14조)고 정하고, 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 결의로써 결정하되(제15조 제1항), 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다(제15조 제2항)고 정하고 있다.

피고보조참가인들이 이 사건 중앙홀을 임대목적물에 포함하여 피고에게 임대한 행위는 그 외관과 구조를 변경하여 본래의 기능과 효용을 실질적으로 변경시킨 것이므로 공용부분의 변경에 해당하여(대법원 2020. 6. 25. 선고 2017다207727 판결 등 참조) 구 집합건물법 제15조 제1항에서 정한 관리단집회의 결의로써 결정하여야 하고, 구 집합건물법 제15조 제2항에 의하여 이에 대한 원고의 승낙을 받았어야 한다. 그러나 피고 및 피고보조참가인들 주장에 의하더라도 피고보조참가인들 2인이 이에 대하여 결의하였다는 것이어서 피고 및 피고보조참가인들 주장의 결의는 구 집합건물법에서 정한 요건을 갖추지 못하였고, 원고의 승낙을 받지 못하였다는 점은 피고보조참가인들이 이를 자인하고 있는바, 피고 및 피고보조참가인들이 제출한 증거들만으로는 구 집합건물법에서 정한 요건을 갖추었다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 결국 이 사건 중앙홀에 대한 피고보조참가인들의 임대행위는 부적법하다.

다. 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 피고보조참가인들의 임대행위가 부적법하므로, 피고는 적어도 원고와의 관계에서는 무효인 임대차계약에 기하여 이 사건 중앙홀 중 A부분(이하 '피고 점유 공용부분'이라 한다)을 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 이로 인한 이득을 얻고 원고는 그 사용·수익이 제한됨으로써 그만큼의 손해를 입었다고 봄이 타당하고, 피고가 그 임차보증금이나 차임을 피고보조참가인들에게 지급하였다는 사정만으로 피고가 피고 점유 공용부분의 점유·사용으로 인한 실질적인 이득을 한 바 없다거나 이로 인한 원고의 손해가 없다고 할 수 없으므로(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다569 판결 참조), 피고는 원고에게 피고 점유 공용부분의 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 건물 6층 공용부분 459.121㎡ 중 피고 점유 공용부분의 면적은

319.135㎡인 사실, 피고는 2019. 4. 3. 이 사건 임대차계약을 체결한 후 2019. 4. 10.경부터 피고가 임차한 각 구분점포의 전유부분 및 피고 점유 공용부분에서 2024. 4. 9. 퇴거할 때까지 이 사건 어학원을 운영한 사실, 원고 전유부분인 F호의 면적은 16.75㎡이고 이 사건 건물 6층 전유부분 전체의 면적은 248.214㎡인 사실을 인정할 수 있으므로, 위 인정사실에 따르면 원고가 피고에게 부당이득반환을 구할 수 있는 금액은 피고 점유 공용부분에 대한 차임 상당액 중 원고 전유부분이 6층 전체 전유부분에서 차지하는 비율 상당액이라고 봄이 타당하다.

또한, 제1심 감정인 Q의 임료감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 점유 공용부분 중 원고 전유부분의 비율($16.75\text{m}^2 / 248.214\text{m}^2$)에 상응한 면적은 약 21.54m^2 인데, 위 21.54m^2 에 대한 2019. 4. 10.부터 2022. 11. 10.까지의 차임은 합계 5,688,440원 상당이고, 위 21.54m^2 의 2022. 11. 10. 현재의 월 차임은 137,430원 상당인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 5,688,440원과 2022. 11. 11.부터 2024. 4. 9.까지 부당이득금 2,331,876원(= $137,430\text{원} \times (16\text{개월} + 30/31\text{일})$, 원 미만 버림)합계 8,020,316원을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 이에 더하여 피고가 이 사건 건물 6층 공용부분 중 피고 점유 공용부분을 제외한 나머지 부분과 원고 전유부분을 점유·사용하고 있음을 전제로 위 각 부분에 대한 부당이득의 반환을 구하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위 각 부분을 점유·사용하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 부당이득반환청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 원고 주장의 나머지 부분에 관한 재산상 손해배상청구에 대한 판단

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물 6층의 각 전유부분은 6층의 가장자리에 배치되어 있으나 종래에는 가운데 위치한 공용부분이 열려 있어 공용부분을 통해 자유로운 접근·이용이 가능하였던 사실, 그러나 피고보조참가인들이 이 사건 중앙홀을 가벽으로 막고 결과적으로 피고가 피고 점유 공용부분을 독점적으로 점유·사용함에 따라 F호에 대한 접근성이 떨어지고 채광, 통풍 등에도 장애가 초래된 사실은 인정된다. 그러나 이는 피고의 점유로 인한 것이라기보다는 그 점유 이전 피고보조참가인들이 이 사건 중앙홀의 현상을 변경한 결과에 따른 것이고, 피고는 그 형상 그대로를 인도받아 점유하고 있는 것에 불과한바, 피고가

피고보조참가인들로부터 그들의 전유부분과 이 사건 중앙홀 중 피고 점유 공용부분을 임차하여 사용했다는 것만으로는 피고가 원고에 대하여 불법행위를 하였다거나 피고보조참가인들의 불법행위에 가담했다고 인정할 수 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

마. 위자료청구에 대한 판단

타인의 불법행위 등에 의하여 재산권이 침해된 경우에는 그 재산적 손해의 배상에 의하여 정신적 고통도 회복된다고 보아야 할 것이므로 재산적 손해의 배상에 의하여 회복할 수 없는 정신적 손해가 발생하였다면, 이는 특별한 사정으로 인한 손해로서 가해자가 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 손해에 대한 위자료를 청구할 수 있다(대법원 2004. 3. 18. 선고 2001다82507 전원합의체 판결). 원고의 이 사건 건물 6층 공용부분 중 피고 점유 공용부분을 제외한 나머지 부분과 원고 전유부분에 관한 손해배상청구가 인정되지 않을 뿐 아니라, 위 법리에 비추어 피고 점유 공용부분과 관련된 피고의 위자료지급의무 또한 인정할 수 없다. 원고의 이 부분 청구 역시 받아들일 수 없다.

바. 소결론

따라서 피고는 부당이득반환으로서 원고에게 8,020,316원 및 그중 5,688,440원에 대하여 2022. 11. 11.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 5. 29.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 위 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 항소와 피고의 나머지 항소 및 이 법원에서 확장된 원고의 청구를 모두 기각한다.

재판장판사이효신

판사이준민

판사이미경

별지