

서울고등법원 2021. 10. 14 선고 2021나2001818(본소), 2021나2001825(반소) 판결
[건물등철거 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 부대항소인

A

소송대리인 법무법인 명문 담당변호사 이등원

피고(반소원고), 항소인 겸 부대피항소인

B

소송대리인 법무법인 두우 담당변호사 신철민

변 론 종 결 2021. 9. 16.

판 결 선 고 2021. 10. 14.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 12. 10. 선고 2019가합546353(본소), 546360(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결의 본소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고(반소피고) 패소 부분을 취소한다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 91,787,700원을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 항소와 당심에서 교환적으로 변경한 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송 총비용은 본소와 반소를 통틀어 그중 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 177,080,000원 및 그중 81,400,000원에 대하여 2019. 4. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2020. 4. 11.부터 위 건물의 철거 완료일까지 매월 6,875,083원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 251,522,340원 및 이에 대하여 2014. 10. 6.부터 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라[피고는 제1심에서 ① 대출금 관련 부당이득반환청구(146,327,362원, 상속세 부담분 관련), ② 임대료 관련 부당이득반환청구(231,736,756원, 이 사건 건물 임대료 관련)를 하였다가 당심에서 ① 청구 부분은 취하하고(다만 상계 항변은 유지), ② 청구 부분은 임대차보증금 관련 청구로 교환적으로 변경하면서 그 청구원인은 선택적으로 위임 종료에 따른 금전인도 또는 부당이득반환을 주장한다].

2. 항소취지

제1심판결의 본소에 대한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

제1심판결의 반소에 대한 부분을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

3. 부대항소취지

제1심판결의 본소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 91,787,700원을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 3쪽 7행의 “K”을 “T”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 6쪽 11행의 “원고 소유”를 “피고 소유”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 6쪽 17행부터 7쪽 10행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

“3) 피고는 원고에 대하여 아래와 같은 채권(① 대출금 관련 부당이득반환채권 146,327,362원, ② 임대차보증금 관련 금전인도 또는 부당이득반환채권 251,522,340원)을 보유하고 있고 이를 자동채권으로 하여 원고의 차임 및 부당이득반환채권에 대하여 상계권을 행사하므로, 원고의 차임 및 부당이득반환채권은 모두 소멸하여 존재하지 않는다. 한편 위 임대차보증금 관련 금전인도 또는 부당이득반환채권에 관하여는 반소로써 그 지급을 구한다.

가) 대출금 관련 부당이득반환채권

원고와 피고를 포함한 망인의 공동상속인들은 상속세 납부금을 마련하기 위해 각자의 상속재산을 담보로 대출을 받기로 하였고, 원고와 G이 피고의 대출절차를 대신 진행하여 피고 명의로 3억 원을 대출받아 그중 2억 5,000만 원이 원고의 계좌로 입금되어 상속세로 사용되었는데, 피고의 상속세 부담분인 103,672,638원을 초과하는 146,327,362원(= 2억 5,000만 원 - 103,672,638원)은 원고가 부당이득을 얻은 것인바, 원고는 피고에게 이를 반환하여야 한다.

나) 임대차보증금 관련 금전인도 또는 부당이득반환채권

원고는 피고로부터 위임을 받아 이 사건 건물(U동 건물)의 건축, 임대차보증금의 수령 및 관리 등 사무를 처리하였는데, 2014. 10.경 원고와 피고 사이의 위임관계가 종료되었는바, 원고는 피고에게 이 사건 건물의 임대차보증금 3억 원 중 건축비로 사용된 48,477,660원을 공제한 251,522,340원(= 3억 원 - 48,477,660원)을 위임사무의 처리로 얻은 금전 또는 부당이득으로 반환하여야 한다.”

- 제1심판결 8쪽 3행의 “사실” 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“(피고는 이 사건 건물 및 V동 건물의 임대료를 직접 수령관리하기 시작한 2014. 10.경 이후에도 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 전혀 지급하지 않았다)”

○ 제1심판결 8쪽 6행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“(피고 주장의 부당이득반환채권 등이 인정되지 않음은 뒤에서 보는 바와 같은바, 원고의 위 해지 의사표시 무렵 피고가 원고에 대하여 부당이득반환채권 등을 가지고 있었다거나 그 채권의 액수가 연체 차임에 상당하거나 이를 상회하는 것이었다고 볼 수도 없다)”

○ 제1심판결 8쪽 10행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“피고는, 원고와 피고가 모녀지간인 점, 이 사건 본소가 망인의 상속재산과 관련한 원고와 피고 사이의 분쟁과정에서 제기된 점, 이 사건 본소 제기 전까지 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 독촉한 적이 없는 점, 위 철거대상 건물의 임대료 외에는 피고에게 별다른 수입원이 없는 점 등을 고려할 때, 원고의 건물철거청구는 권리남용에 해당한다고 주장한다.

그러나 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다. 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2003. 2. 14. 선고 2002다62319, 62326 판결 등 참조). 피고가 주장하는 사정 및 제출하는 증거만으로는 원고의 건물철거청구가 권리남용에 해당한다고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.”

○ 제1심판결 9쪽 18행부터 14쪽 2행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

“나. 피고의 상계 항변에 관한 판단

아래에서 보는 바와 같이 피고가 원고에 대하여 부당이득반환채권 등 자동채권을 가지고 있다고 인정할 수 없으므로, 피고의 상계 항변은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 대출금 관련 부당이득반환채권

앞에서 인정한 사실, 앞에서 든 각 증거, 갑 제6, 7, 13호증, 을 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 망인의 상속재산과 관련하여 상속세로 약 12억 3,700만 원이 부과되었는데, 망인의 상속채무는 약 30억 4,000만 원 정도였던 것으로 보이는 점, ② 원고와 피고를 포함한 망인의 공동상속인들은 부동산 등 적극재산에 관하여는 상속재산분할협의를

하였으나 상속채무에 관하여는 별다른 협의를 한 적이 없는 것으로 보이는 점, ③ 상속세 납부 용도로 사용된 피고 명의의 대출금 2억 5,000만 원은 피고의 상속세 부담분(피고의 주장에 의할 때 약 1억 원)과 상속채무 중 피고의 법정상속분을 합한 금액에 한참 미치지 못하는 것으로 보이는 점, ④ 위 2억 5,000만 원 외에 피고가 상속채무나 상속 관련 비용 등으로 부담하거나 지급한 돈은 없는 것으로 보이는 점, ⑤ 피고는 위 대출일인 2013. 9. 2. 이후 약 5년 9개월이 지난 2019. 6. 12.에 이르러 원고의 이 사건 본소 제기에 대한 답변서 및 반소장을 통해 최초로 원고에 대하여 위 대출금 관련 부당이득반환을 주장한 것으로 보이고, 그 이전에 원고에 대하여 위 대출금의 사용 등과 관련하여 별다른 이의를 제기한 적은 없는 것으로 보이는 점(다만 피고는 2015년경 G을 상대로 G이 위 대출금 중 피고의 상속세 부담분을 공제한 나머지 돈을 횡령하였다는 등의 내용으로 고소를 하였다가 취하한 적이 있을 뿐이다) 등을 종합하여 보면, 피고 명의의 대출금 2억 5,000만 원이 피고의 상속세 부담분 뿐만 아니라 상속채무 및 상속 관련 비용 등으로 사용되는 것을 피고도 알았거나 이에 동의 내지 추인하였다고 봄이 타당하고, 피고가 제출하는 증거만으로는 위 2억 5,000만 원 중 피고의 상속세 부담분을 공제한 나머지 돈을 원고가 부당이득하였다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 임대차보증금 관련 금전인도 또는 부당이득반환채권

앞에서 인정한 사실, 앞에서 든 각 증거, 갑 제6호증, 을 제8, 9, 15 내지 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 사정, 즉 ① 망인은 2012년경 J동 소재 토지에 아울렛상가(AC) 신축운영 계획을 세운 후, 위 토지가 개발제한구역인 관계로 농지원부에 등록된 원고와 피고의 명의를 이용하여 이 사건 U, W, V동 건물의 신축과 관련된 인허가 및 공사를 진행하였는데, 그 신축과정에서 기존 임차인에 대한 보증금 반환, 건축비용, 부대비용 등으로 약 15억 원이 소요된 것으로 보이는 점, ② 망인은 각 건물의 소유명의자(원고, 피고 및 망인)를 임대인으로 하여 임대차계약을 체결하는 한편 J동 소재 4개 건물(U, W, AB1), V동의 임차인들로부터 받은 임대차보증금 및 임대료를 직접 수령관리하였고, 망인의 사망 후에는 피고를 포함한 공동상속인들의 동의 아래 G이 임대료를 관리해 왔는데, 위 각 건물에 관한 임대차보증금 합계 10억 원(이 사건 건물에 관한 임대차보증금 3억 원 포함)은 위 아울렛상가의 신축 관련 비용으로 모두

사용된 것으로 보이는 점(피고가 주장하는 이 사건 건물에 대한 취득세 산정시 시가표준액이 48,477,660원인 점, 이 사건 건물이 1층 약 150평 규모의 일반철골구조 폴리카보네이트지붕 1층 동식물관련시설인 점 등의 사정만으로는 이 사건 건물의 건축비용이 위 시가표준액 상당이라고 보기 어렵다), ③ 2014. 9.경 또는 10.경부터 망인의 사망 후 이루어진 상속재산분할협의를 둘러싸고 피고와 G 등 공동상속인들 사이에 분쟁이 발생하였는데, 그 과정에서 피고가 G을 상대로 G이 이 사건 건물의 임대차보증금 및 임대료를 횡령하였다는 등의 내용으로 고소를 하였으나, 위 임대차보증금은 신축 당시 건축비용 등으로 모두 사용되었고 임대료는 상속 관련 비용 및 피고의 생활비 등으로 사용된 것으로 보인다는 이유로 불기소(혐의없음) 처분이 내려진 점, ④ 피고는 당시에 이르러서야 2021. 9. 14.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 최초로 원고에 대하여 위 임대차보증금 관련 금전인도 또는 부당이득반환을 주장한 것으로 보이고(위 임대차계약일인 2012. 11. 6. 이후 약 8년 10개월이 지났다), 그 이전에 원고에 대하여 위 임대차보증금 및 임대료의 관리 또는 사용 등과 관련하여 별다른 이의를 제기한 적은 없는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 건물의 임대차보증금 3억 원이 이 사건 건물의 건축비용 뿐만 아니라 위 아울렛상가의 신축 관련 비용 등으로 사용되는 것을 피고도 알았거나 이에 동의 내지 추인하였다고 봄이 타당하고, 피고가 제출하는 증거만으로는 위 3억 원 중 이 사건 건물의 건축비용을 공제한 나머지 돈을 원고가 위임관계의 종료 이후 인도하여 주지 않고 있다거나 부당이득하였다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결

피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 연체 차임 및 부당이득금 합계 135,280,000원(= 39,600,000원 + 95,680,000원, 한편 제1심 인용 부분은 43,492,300원이고, 당심 추가 인용 부분은 91,787,700원이다)을 지급하고2), 2020. 4. 11.부터 이 사건 건물의 철거 완료일까지 월 6,875,083원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

위 3.나.2)항에서 본 바와 같이 피고가 반소로써 그 지급을 구하는 원고에 대한 임대차보증금 관련

금전인도 또는 부당이득반환채권은 인정되지 아니하므로, 피고의 반소 청구는 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.”

2. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결의 본소에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 부대항소를 받아들여 위 인정 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고에 대하여 위 인정 금액의 지급을 명하며, 피고의 항소와 당심에서 교환적으로 변경한 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각한다.

재판장 판사 홍승면, 판사 이재신, 판사 김영현

별지

목 록

남양주시 T, M, N 지상

일반철골구조 폴리카보네이트지붕 1층 동·식물관련시설 494.61㎡

- 1) 남양주시 Q 지상 2층 건물로 2006. 5. 4. 망인 앞으로 소유권보존등기가 마쳐져 있었다.
- 2) 위 돈 중 39,600,000원에 대하여는 차임 최종 발생일 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무도 있으나, 위 지연손해금 부분에 대하여는 원고가 부대항소를 하지 않았으므로 원고에게 유리하고 피고에게 불리하도록 제1심판결을 변경할 수는 없다.