

서울고등법원 2023. 7. 7 선고 2022나2053670 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 산음

담당변호사 김준희

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 박성득, 조현준, 이소연, 장연실, 조승곤

변 론 종 결 2023. 5. 26.

판 결 선 고 2023. 7. 7.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 12. 8. 선고 2021가합1136 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 207,594,778원 및 이에 대하여 2021. 2. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 추가하거나 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 추가하거나 고치는 부분

■ 제1심판결문 2쪽 글상자 위의 1, 2행에 있는 ‘이 사건 임대차계약 중 이 사건 관련 내용은 아래와 같다.’를 ‘이 사건 임대차 관계에는 이 사건 임대차계약 외에도 건물관리, 홍보, 주차장 운영지침에 관한 별도의 특약(을 제9호증, 이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)이 적용되었는데, 이 사건 임대차계약 및 이 사건 특약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.’로 고쳐 쓰고, 2, 3쪽에 있는 글상자를 아래의 글상자로 교체한다.

이 사건 임대차계약

제1조(임대차계약 및 임대차관계)

“갑”(피고)은 임대차계약서 표지 제1조 “임대차목적물”(이 사건 부동산)을 “을”(원고)에게 임대하고, “을”은 본 임대차계약 일반조건 각 조항에 의하여 이를 임차하되, “갑”이 별도로 규정하는 제반 관리규정 및 특약사항을 준수하는 것을 조건으로 하여 임차한다. 제반 특약 사항과 “갑”이 정하는 제반 규정, 규약은 본 임대차계약 일반조건보다 우선한다.

제8조(관리비)

본 사항에 대해서는 별도의 관리특약 및 규정의 상세사항에 따른다.

1. “을”은 “갑”에게 일반관리비로 관리비부과면적(임대면적) 평당 금 36,000원(부가가치세 별도)으로 정하고 11조 1, 2항의 지정일 및 지정계좌에 송금하여야 한다.

2. 상기 1항의 정액 일반관리비 외에 홍보, 대대적 시설공사 등으로 인하여 관리비가 추가로 발생하였을 경우 각종 비용을 실비 기준으로 “갑”이 산정한 방법에 의거, 정액 관리비 외에 해당 월 관리비 납부일에 추가로 납부하여야 한다.

5. “을”이 영업장내 사용하는 수도료, 전기료, 도시가스료 및 쓰레기 배출과 관련된 일체

의 비용 등은 상기 1항의 관리비와 별도로 “을”의 부담으로 한다. 임대차기간 전 시설 공사를 하는 경우에도 이와 같다.

제9조(임대보증금, 월매출에 근거한 수수료율, 관리비의 변경)

1. “갑”은 임대차계약서 표지 제2조 “임대차기간” 동안 매 2년마다 전년도 소비자물가지수의 변동 및 당 건물의 시세 변화 또는 “을”의 매출증가율 등을 반영하여 임대보증금, 수수료율, 관리비의 조정을 요구할 수 있으며, “을”과 협의를 거쳐 상기 변경사항을 확정 후 임대차변경계약서에 합의 날인토록 한다.

2. “갑”은 상기 1항 이외에도 다음과 같은 경우 사정 변경의 원칙을 적용, 그 사유를 “을”에게 통지하고 임대보증금, 수수료율, 관리비의 조정을 요구할 수 있다.

1) 임대차목적물의 주변 환경과 상권이 현격히 변화하는 경우 또는 물가 등 기타 경제여건이 급격히 변동하는 경우

2) 임대차목적물의 관리유지에 필요한 비용이 현저히 상승되는 경우

3. “을”은 상기 1항 또는 2항에 이의가 있을 시 이를 “갑”에게 서면 통지하고 조정을 요구할 수 있다.

제10조(주차장 운영기준)

별도의 주차장 운영지침에 따른다.

제11조(월임대료, 관리비 납부 기준일 및 방법)

1. 월임대료, 관리비 등의 납부는 매월 15일을 기준으로 하며 15일이 “갑”의 휴무 또는 금융기관의 휴무일인 경우에는 그 익일까지 납부하여야 한다.

이 사건 특약

1. 건물관리특약

제1조(목적)

이 규정은 건물의 관리와 이용 등에 관한 제반사항을 규정함으로써 건물소유자, 건물소유자의 위탁을 받은 관리단 그리고 임차인 당사자 상호간이 서로 협력하여 건물관리, 미화, 방화, 위생, 방법 및 풍기 등에 만전을 기하고 제반시설의 효율적 이용 및 관리를 도모하며

각종시설을 최상의 상태로 유지하여 쾌적한 영업상 환경 유지를 목적으로 한다. 본 특약사항은 본 건 임대차계약서의 내용을 구체화하거나 본 건 임대차계약서와 다른 내용을 규정하는 데 있다.

제11조(관리비, 추가시설사용료 수납)

② 임차인 등은 약정관리비와 별도로 추가사용료를 부담하여야 한다. 추가사용료는 임차인이 별도로 설치한 전산시설, 냉·난방장치, 광고게시물, 시간외 추가 냉·난방 등으로 인하여 발생하는 전기료, 수도료, 가스료 등을 말한다.

③ 단, 공용부분에서 사용하여 발생한 전기료, 수도료, 가스료에 대해서는 임차인 등에게 임차 면적비율대로 비용의 일부를 부과할 수 있다.

제17조(공용부분의 범위와 관리책임)

① 공용부분은 전용부분을 제외한 건물부분, 부대시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.

② 공용부분은 관리단의 책임하에 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 임차인이 부담한다.

3. 주차장 운영 지침

제2조(명칭)

본 주차장의 명칭은 “D의 지하 주차장” 및 D 밖의 별도의 공영주차장, G주차장(기계식 주차장)을 포함하여(이하 “주차장”이라 함) 정하고, D 주변 옥외의 위치에서 당사로 진입하는 차량의 통행의 편의를 제공하는 주차 유도 서비스를 “발렛 파킹(주차유도) 서비스”라 정한다.

제9조(주차장 배분 및 입점사별 비용 정산)

1. 본 주차장은 D를 이용하는 고객의 편의를 위한 것이므로 원칙적으로 임차인에게는 별도의 무료주차공간을 제공하지 않는다.

2. 본 주차장 사용에 따른 비용 정산은 각 입점사별로 영업면적에 따라 주차장 면적을 분배하여 무료주차대수를 산정하고, 월간 당사의 지하주차장과, 당사 밖의 공영주차장, G주차장 등 총 사용 실적을 포함하여 무료주차대수를 초과한 사업장에 한하여 초과한

비율로 공영주차장 및 G주차장 사용료를 납부하도록 한다.

3. 발렛파킹(주차 유도 서비스)에 투입되는 비용은 매월 각 입점사별로 임대면적 비율대로 금액을 분배하여 납부하도록 한다.

■ 제1심판결문 4쪽 2, 3행의 '[인정근거]' 부분에 '을 제9호증'을 추가한다.

■ 제1심판결문 8쪽 11행부터 9쪽 7행까지의 '4)항' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.『4) 원고는 이 사건 임대차계약 제9조 제2항에 의한 관리비 조정의 경우에도 제9조 제1항을 원칙으로 하는데, 제9조 제1항에 의하면 일반관리비의 증액을 위해서는 원고와 피고가 협의를 거쳐 변경사항을 확정된 뒤 합의날인하는 절차를 거쳐야 하고, 이 사건의 경우 피고가 그러한 절차를 거치지 않았으므로 위법하다고 주장한다.

그러나 ① 이 사건 임대차계약은 제9조 제1항에서 임대차계약 체결 후 매 2년마다 정기적으로 관리비 등을 조정하고 임대차변경계약을 작성하는 경우를 규정하고 있는 점, ② 제9조 제2항에서는 제1항 이외의 경우에 임대차목적물 주변 환경의 변화, 임대차목적물 관리유지에 필요한 비용의 현저한 상승에 대비하여 수시로 관리비 등을 조정할 수 있다고만 규정하고 있어, 제2항은 반드시 임대차변경계약을 작성하고 이에 합의날인할 것을 요구하지 않는 점, ③ 이 사건 임대차계약의 문언에 의하더라도 제9조 제1항과 제2항은 '정기 조정'과 '수시 조정'으로 각각 다른 상황에 있어서의 관리비 등 조정을 예정한 것으로서 반드시 제9조 제1항을 원칙조항으로 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약 제9조 제2항에 따른 관리비 조정 등의 경우에 있어서도 반드시 당사자 간의 합의날인 절차를 요하는 것으로 해석되지는 아니한다. 나아가 위에서 본 바와 같이 피고는 2016.

11. 29., 2018. 2. 9. 두 차례에 걸쳐 원고를 비롯한 이 사건 건물 입주자들에게 '관리비 인상 안내의 건'이라는 관리비 증액 통지문을 보내고, 각 그다음 달부터 일반관리비를 증액하였는데, 위 관리비 증액 통지문에는 '물가상승, 건물 관리에 드는 비용 증가 등을 이유로 일반관리비를 증액하겠다'는 내용이 기재되어 있는 점, 이 사건에서의 두 차례 일반관리비 증액은 이 사건 임대차계약 이후 2년마다 관리비 등을 정기 조정한 결과로 인한 것이 아닌 점, 이는 원고를 포함한 이 사건 건물의 입점사들에게 동일한 인상률이 적용되어 조정된 것으로서 별도로 임대차변경계약서의 작성을 염두에 둔 조정에 해당하지 않는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건에서의 두 차례에 걸친 일반관리비 증액은

이 사건 임대차계약 제9조 제2항에 따른 것으로서 원고와 피고 사이의 별도의 합의날인 절차를 요하지 않는다고 봄이 타당하다.』

■ 제1심판결문 10쪽 아래에서 1행에 있는 ‘나아가’의 앞부분에 아래의 내용을 추가한다.

『오히려 이 사건 임대차계약 제1조, 제8조에 의하면 관리비에 관하여서는 이 사건 특약이 이 사건 임대차계약에 우선하여 적용된다고 규정하고, 이 사건 특약 중 ‘1. 건물관리 특약’ 제11조 제3항, 제17조 제2항은 ‘임대인은 공용부분에서 사용하여 발생한 전기료, 수도료, 가스료에 대해서는 임차인 등에게 임차 면적비율대로 비용의 일부를 부과할 수 있다’고 규정하고 있는바, 공용부분 관리비는 일반관리비와 별도의 청구 근거에 의하여 산정·부과된 금액에 해당한다고 할 것이다.』

■ 제1심판결문 11쪽 아래에서 4, 5행에 있는 ‘피고는 …… 명시하고 있으며,’ 부분을 “피고가 원고에게 2016년경부터 2020년경까지 관리비 등을 청구하면서 송부한 각 ‘관리비 및 매출수수료 청구서’에는 해당 월에 발생한 가스수도전기요금을 ‘전용부담금’과 ‘공용분담금’ 항목으로 나누어 세부 항목별 금액을 표시하고 있으며,”로 고쳐 쓴다.

■ 제1심판결문 12쪽 8행부터 14행까지의 ’3)항‘ 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다. 『‘공영주차장’, ’G주차장‘ 이용료, 발렛파킹 비용 등 주차장 운영비용에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 제1조에 의하면 이 사건 특약이 이 사건 임대차계약에 우선하여 적용되고, 제10조에 의하면 주차장 운영에 관하여서는 ’별도의 주차장 운영지침에 따른다’고 규정하고 있으며, 이 사건 특약 중 3. 주차장운영지침 제9조 제2항은 주차장 사용에 따른 비용 정산은 각 입점사별로 영업면적에 따라 주차장 면적을 분배하여 무료주차대수를 산정하고, 이 사건 건물의 지하주차장과 이 사건 건물 밖의 공영주차장, G주차장 등 총 사용 실적을 포함하여 무료주차대수를 초과한 사업장에 대하여 초과한 비율에 따라 공영주차장 및 G주차장 사용료를 부과하며, 발렛파킹에 투입되는 비용은 매월 각 입점사별로 임대면적 비율에 따라 산정된 금액을 부과하도록 규정하고 있음은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제4호증의 기재에 의하면 피고는 2016년경부터 2020년경까지 원고에게 청구하면서 송부한 각 ‘관리비 및 매출수수료 청구서’에서 위와 같은 규정 및 기준에 근거하여 부과한 주차장 운영비용을 부과하여 왔음을 인정할 수 있는바, 이상과 같은 주차장 운영비용은 그 비용의 성격, 이 사건 임대차계약 및 이 사건 특약에 근거한 산정기준 등에 비추어 볼 때 원고에게 아무런 근거 없이

부과되었다거나 이중으로 부과되었다고 할 수는 없다.

■ 제1심판결문 12쪽 14행 다음에 아래의 '4)항'을 추가한다.

『4) 한편, 원고는 이 사건 특약을 전달받지 못하였고, 원고의 서명이나 날인도 없으므로 이 사건 특약은 관리비 부과에 근거가 될 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 임대차계약 제1조에서는 '이 사건 특약이 이 사건 임대차계약보다 우선한다'는 내용이 기재되어 있고, 관리비 부과에 근거인 제8조, 주차장 운영기준에 관한 제10조에서는 '이 사건 특약'에서 구체적인 내용을 정할 것을 예정하고 있으므로 이 사건 특약은 이 사건 임대차계약에 편입된 것으로 볼 수 있는바, 임차인인 원고가 약 5년간 피고로부터 관리비 산정 근거가 기재된 '관리비 및 매출수수료 청구서'를 전달받고 매월 관리비를 납부해 오면서 관리비 산정의 근거가 기재되어 있는 이 사건 특약의 존재를 전혀 알지 못하였다는 것도 이해하기 어려우므로, 위 주장은 이유 없다.』

■ 제1심판결문 12쪽 15행 ~ 13쪽 17행까지의 '라. 교통유발부담금 부분에 관하여' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『다. 교통유발부담금 부분에 관하여

원고는 교통유발부담금은 본래 소유자인 피고가 부담하는 비용에 해당하므로 관리비에 포함되는 항목이라고 볼 수 없고, 관리비에 포함시키기 위해서는 별도의 합의가 필요함에도 불구하고 그러한 합의 없이 교통유발부담금을 임차인인 원고에게 부과하였으므로 원고가 교통유발부담금 명목으로 납부한 금액은 부당이득으로서 피고가 반환하여야 한다고 주장한다.

그러나 기초사실 및 을 제4호증의 기재에서 알 수 있는 다음과 같은 여러 사정을 종합하면, 원고와 피고 사이에 교통유발부담금을 임차인인 원고가 부담하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 부담하여야 할 교통유발부담금을 법률상 원인 없이 원고에게 부과하였다는 취지의 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 피고는 교통유발부담금을 각 매장 별로 임대면적, 기간 등에 따라 나눈 금액을 매해 11월분 관리비에 포함시켜 청구하였는데, 이 사건에서 피고가 원고에게 청구한 교통유발부담금은 2016년 11월분 1,289,580원, 2017년 11월분 2,216,648원, 2018년도 11월분 2,555,728원, 2019년도 11월분 2,781,859원, 2020년도 11월분 2,556,792원 합계 11,400,607원(부가가치세 별도)이고

원고는 이를 납부하였다.

2) 도시교통정비촉진법 제36조 제1항에서 도시교통의 원활한 소통과 교통편의의 증진을 위하여 교통 혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자를 교통유발부담금 부과대상자로 규정하고 있기는 하나, 교통유발부담금은 교통 혼잡의 원인을 제공한 시설물에 대해 부과되는 것으로 시설물의 점유사용자가 실질적으로 도로교통의 혼잡을 유발시킨다는 점, 이 사건 건물의 입점사들이 하는 영업의 성격 등을 고려할 때 이 사건 건물의 교통유발부담금을 반드시 소유자인 임대인이 부담하여야 한다고 볼 수 없고, 이를 임차인에게 부담하도록 하는 것이 부당하다고 할 수는 없다.

3) 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 이전인 2016. 7. 4. ‘원고는 2020. 12. 8.(계약이 갱신되거나 중도해지되는 경우에 그 계약이 종료된 때)까지 피고로부터 임대보증금 250,000,000원(단, 임대보증금이 조정될 경우에는 그 조정된 임대보증금)에서 미납된 월 임대료, 월 관리비, 원상복구비, 위약금, 약정손해배상금, 제세공과금을 공제하고 그 잔액을 수령함과 동시에 임대차목적물을 명도한다’는 내용으로 제소전 화해를 하였고, 이 사건 임대차계약 제5조에서는 ‘이 사건 임대차계약의 종료 또는 해지 시 원고가 피고에게 납부한 임대보증금은 임대료, 관리비 등 각종 비용과 기타 피고에게 지급하여야 할 비용 일체를 상계하여 지급’하도록 규정하였다. 이에 의하면 원고도 이 사건 임대차계약 종료 시점에 임대인인 피고가 반환해야 하는 임대차보증금에서 공제할 항목에는 관리비 이외에 ‘제세공과금’이 포함되어 있음을 알 수 있고, 이 제세공과금에는 ‘영업으로 인하여 발생하는 모든 세금, 교통유발부담금 등’이 포함된 금액임을 충분히 알 수 있었다고 할 것이다.

4) 피고는 이 사건 임대차기간 동안 매년 11월분 관리비 및 매출수수료 청구서를 통하여 원고에게 교통유발부담금을 부과하면서 교통유발부담금의 부과 근거 및 부담금 산정 기준을 명시하여 왔고, 원고는 이에 대하여 5년간 이의 없이 이를 납부하여 왔으며, 이 사건 임대차계약의 종료 시점에도 이 사건 확약서를 통하여 교통유발부담금 등이 포함된 ‘미납 임대료 및 관리비’로서 43,223,643원을 납부할 것을 확약하였다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 같이한 제1심 판결은

정당하고, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박연욱, 판사 이승련, 판사 지영난