

서울남부지방법원

판 결

사 건 2019가단216316 부당이득금반환

원 고 A

소송대리인 법무법인 규장각

담당변호사 이주현

피 고 B

소송대리인 변호사 하승규, 황우리

변 론 종 결 2020. 1. 22.

판 결 선 고 2020. 2. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 13,927,948원 및 이에 대하여 2018. 6. 21.부터 2020. 2. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 1/2은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,683,402원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다
났는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 임대차계약 체결 등

1) 원고는 2016. 12. 19. 원고 소유인 인천 부평구 C 대 288㎡ 및 그 지상 5층 건
물(상호 'D 모텔', 이하 '이 사건 모텔'이라 한다)을 피고에게 임대차보증금 300,000,000
원, 차임 월 8,000,000원(다만 차임을 연체할 경우에는 월 9,000,000원을 지급하기로
함), 임대차기간 2016. 12. 23.부터 2018. 12. 23.까지로 정하여 임대하였다(이하 원고
와 피고 사이의 이 사건 모텔에 관한 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

2) 이 사건 임대차계약 당시 임차인인 피고는 이 사건 모텔 매매시 매매에 적극 협
조하고, 매매시 임대인인 원고는 임차인인 피고에게 이사비용(1년 내 10%, 2년 내
5%¹⁾)을 지불하기로 약정하였다.

3) 피고는 그 무렵 이 사건 모텔을 인도받아 원고 명의로 된 이 사건 모텔의 사업
자등록을 그대로 유지한 채 숙박업을 운영하였다.

나. 원고는 2016. 6. 24. E과 사이에 이 사건 모텔과 E 및 그의 처 소유의 F 호텔
부동산을 서로 교환하기로 하는 계약을 체결하였고, 2018. 2. 22. E에게 이 사건 모텔
에 관하여 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

다. 원고는 2018. 5.말경 이 사건 모텔의 사업자등록을 폐업 처리하였고, 피고는

1) "0.5%"로 기재되어 있지만, 문언의 취지상 5%의 오기로 보인다.

2018. 6. 22.경 이 사건 모텔 운영을 중단하였으며, E이 2018. 8. 2.부터 이 사건 모텔에서 숙박업을 운영하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제3호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

피고가 원고의 사업자 명의를 유지하면서 이 사건 모텔을 운영하는 동안 아래 표 기재와 같이 세금과 공과금 등이 원고에게 부과되거나 미지급 차임 등이 발생하였는바, 피고는 원고에게 그 합계 30,683,402원 및 그 지연손해금을 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

순번	항목	발생일	금액 (원)	증거	비고 (피고 인정 여부)
1	부가가치세	2017. 1. 1. ~ 2017. 6. 30.	5,829,997원	19. 3. 27.자 청구취지변경 신청서 첨부자료, 갑 3, 8, 9	○
	부가가치세	2017. 7. 1. ~ 2017. 12. 31.	5,291,195원		
	부가가치세	2018. 1. 1. ~ 2018. 4. 30.	2,699,874원		
2	종합소득세	2017년분	5,152,000원	갑5	X
3	전기요금	2018. 5. ~ 2018. 8.	6,411,100원	갑14	X
4	세무기장료	2017년부터	467,716원	갑15	X
5	수도료	2018. 5. 30.까지	670,000원		○
6	LED 간판 비용	2018. 5. 30.까지	1,161,520원	갑12	○
7	임대료	2017. 11월분	3,000,000원		○
합계			30,683,402원		

2) 판단

살피건대, 원고의 주장 중 부가가치세, 수도료, LED 간판비용, 2017. 11. 임대료 미납분과 관련하여서는 원고와 피고 사이에 그 발생 여부 및 금액에 관하여 다툼이 없으므로(순번 1, 5, 6, 7번 부분), 이하에서는 종합소득세, 전기요금, 세무기장료 청구 부분(순번 2, 3, 4번 부분)에 한하여 살펴본다.

가) 종합소득세

갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 구로세무서장으로부터 이 사건 모텔의 운영과 관련하여 2017년도 귀속 종합소득세 5,152,000원의 납부 고지를 받은 사실이 인정되므로, 원고는 위 종합소득세 납부의무를 부담함으로써 해당 세액 상당의 손해를 입고 이로 인하여 피고가 동액 상당의 이득을 얻었음이 명백하다. 따라서 피고는 원고에게 위 5,152,000원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

나) 전기요금

원고는, 한국전력공사가 원고를 상대로 이 사건 모텔의 2018. 5.부터 2018. 8.까지의 전기요금 합계 6,411,100원의 지급을 구하는 소송(서울남부지방법원 2018가소 406017호)을 제기하여 위 금액 상당액의 지급을 명하는 이행권고결정이 확정되었으므로, 피고는 원고에게 위 6,411,100원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 2018. 6. 22.경 이 사건 모텔의 영업을 중단하였으므로 중단시까지의 전기요금에 한하여 원고에게 부당이득으로서 반환할 의무가 있다고 볼 것인데, 을 제1호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 2018. 5.분부터 2018. 7.까지의 각 요금은 아래 표 중 '청구요금' 란 기재와 같고, 그 중 피고는 2018. 5. 및 6.분 요금 전액과 2018. 7.분 요금 중 영업 중단시점인 2018. 6. 22.까지의 안분액 합계 4,655,646원의 지급의무를 자인하고 있으므로(피고의 2019. 5. 29.자 준비서면 참조),

피고는 원고에게 2018. 6. 22. 영업 중단시까지 발생한 이 사건 모텔의 전기요금 4,655,646원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다. 따라서 원고의 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

순번	사용기간	청구요금(원)	피고 인정액(원)	비고
1	2018. 5.분	933,570	933,570	일반용 (을1-1)
2	2018. 6.분	959,710	959,710	
3	2018. 7.분	1,197,640	758,505 ²⁾	
4	2018. 5.분	869,270	869,270	심야 (을1-2)
5	2018. 6.분	732,880	732,880	
6	2018. 7.분	634,280	401,711 ³⁾	
			4,655,646원	

다) 세무기장료

갑 제15호증의 기재에 의하면, 원고는 이 사건 모텔의 2017년 귀속 소득세 신고 및 세무조정 수수료로서 G 세무사 사무소에 467,716원을 지급한 사실이 인정되는바, 이로 인하여 원고는 손해를 입고 피고는 동액 상당의 이득을 얻었다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 위 467,716원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

3) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 모텔 운영 관련하여 발생한 부당이득금 합계 28,927,948원(= 부가가치세 13,821,066원 + 종합소득세 5,152,000원 + 전기요금 4,655,646원 + 세무기장료 467,716원 + 수도료 670,000원 + LED 간판비용 1,161,520원 + 2017. 11. 차임 미납분 3,000,000원) 및 이에 대한 지연 손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고가 이 사건 임대차 기간 중 이 사건 모텔을 E에게 매매함으로써 피

2) 2018. 6. 4.부터 2018. 6. 22.까지 19일분(1,197,640원 × 19일/30일)

3) 2018. 6. 4.부터 2018. 6. 22.까지 19일분(634,280원 × 19일/30일)

고에게 이사비용 약정금 15,000,000원(= 임대차보증금 300,000,000원 × 5%)을 지급할 의무가 발생하였으므로, 원고의 부당이득반환 채권에서 위 15,000,000원은 공제되어야 한다고 주장한다.

2) 원고가 2016. 12. 19. 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고로 하여금 이 사건 모텔 매매에 적극 협조하도록 하고, 계약기간 2년 중 1년 초과 2년 이내에 이 사건 모텔이 매매될 경우 임대차보증금 300,000,000원의 5%에 해당하는 15,000,000원을 이사비용으로 피고에게 지급하기로 약정한 사실, 원고는 2018. 2. 22. 이 사건 모텔의 소유권을 E에게 이전하여 준 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고에게 위 약정에 기한 이사비용 15,000,000원 상당의 채권이 발생하였다고 할 것이므로, 원고의 부당이득반환채권에서 위 15,000,000원을 공제함이 상당하다(원고는 위 이사비용 약정은 매매로 인하여 피고가 이 사건 모텔에서의 영업을 중단한 경우를 대비한 것인데, 매매에도 불구하고 피고가 영업을 계속한 이상 이사비용을 지급할 의무가 없다고 주장하나, 이 사건 임대차계약은 임차인의 영업 계속 여부를 불문하고 "매매시" 이사비용을 지급한다고 하고 있을 뿐이고, 설령 원고의 주장과 같이 보더라도 원고가 이 사건 모텔을 매도한 후 원고 명의의 사업자등록을 폐업 처리함에 따라 피고가 임대차 기간 만료 전인 2018. 6.경 영업을 중단하고 위 모텔을 매수인 E에게 인도한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이로써 원고에게 위 약정에 기한 이사비용 지급의무가 발생하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 주장은 이유 없다). 따라서 피고의 공제 주장은 이유 있다.

다. 소결론

피고는 원고에게 부당이득금 13,927,948원(= 부당이득금 28,927,948원 - 이사비용 공제 15,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2018. 6. 21.부터

피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020.

2. 5.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 일부 인용한다.

판사 강민정