

서울남부지방법원 2020. 4. 16 선고 2019나1966 판결 [부당이득금반환]

---

## 전 문

원고(선정당사자), 항소인

A

피고, 피항소인 B

변론 종결 2020. 4. 2.

판결 선고 2020. 4. 16.

제 1 심판결 서울남부지방법원 2019. 6. 18. 선고 2018가소24774 판결

## 주 문

1. 원고(선정당사자)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고(선정당사자)(이하 '원고'라고만 한다) 및 선정자 C에게 각 4,466,667원, 선정자 D(이하 원고와 선정자 C, 선정자 D을 통틀어 '원고 등'이라 한다)에게 4,466,666원 및 위 각 돈에 대하여 2013. 12. 4.부터 이 사건 소장부분송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고 등은 E과 2013. 8. 8. 원고 등이 E에게 원고 등 소유의 하남시 F 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 보증금 21,000,000원, 연 차임 24,000,000원, 기간 2013. 8.26.부터 2015. 8. 26.로 정하여 임대하되, 보증금 21,000,000원과 연 임대료 24,000,000원은 선불로 지급받고, 임대차기간이 보장 안 될 경우에는 임대료를 월로 계산하여 정산하기로 하는 임대차계약(이하 '종전 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. E은 피고와 2013. 10. 8. E이 피고에게 이 사건 토지를 보증금 21,000,000원, 연차임 24,000,000원, 기간 2013. 8. 26.부터 2015. 8. 26.로 정하여 전대하되, 특약으로 '보증금(2,100만 원)과 1년치 선임대료(2,400만 원)를 지불한바 전차인은 전대인과 정산하여 정산 금액(2,400만 원 - 280만 원 = 2,120만 원)을 실질적으로 지급한다'고 정한 전대차계약(이하 '종전 전대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고 등은 피고와 2013. 10. 9. 원고 등이 피고에게 이 사건 토지를 보증금 21,000,000원, 연 차임 24,000,000원, 기간 2013. 10. 9.부터 2015. 10. 9.까지로 정하여 임대하되, 보증금은 2013. 10. 9. 지급받고 연 차임 24,000,000원은 매년 10. 9. 선불로 지급받기로 하는 한편, 선불임대료에 대해 임대기간이 보장되지 않을 경우 날짜로 계산하여 정산하고 차액이 있을 경우 원고 등이 피고에게 지불하고, 전임차인의 계약 내용을 그대로 승계하기로 하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고는 G과 2013. 11. 20. 피고가 G에게 이 사건 토지를 보증금 21,000,000원, 연 차임 24,000,000원(매년 10월 9일 선불함), 기간 2013. 12. 1.부터 2015. 10. 9.까지로 정하여 전대하되, 특약으로 '전차인은 보증금(2,100만 원), 선불임대료(2,400만 원)에서 2013. 10. 9.부터 11. 30.까지 기사용 월세 뺀 금액, 시설비(1,000만 원)를 합한 금액을 전대인에게 잔금일까지 모두

지급한다'고 정한 전대차계약(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 원고 등은 G이 대표이사로 있는 주식회사 H(이하 'H'이라고만 한다)과 2013. 11.30. 원고 등이 H에 이 사건 토지를 보증금 21,000,000원, 연 차임 24,000,000원, 기간2013. 10. 9.부터 2016. 10. 9.까지로 정하여 임대하되, 전 임차인인 피고의 임대차계약내용을 그대로 승계하기로 하는 임대차계약(이하 '후속 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 9, 10, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 및 판단

### 가. 당사자의 주장

#### 1) 원고의 주장요지

피고는 원고 등에게 이 사건 전대차계약의 특약에서 명시된 2013. 10. 9.부터2013. 11. 30.까지 기사용 월세 즉 이 사건 임대차계약에 기한 2013. 10. 9.부터 2013.11. 30.까지 차임 3,400,000원을 지급하지 않았고, 이 사건 토지에 대한 점유 기간 중아무런 시설도 하지 않은 채 G으로부터 원고 등의 재산인 시설 일체에 대한 권리금명목으로 10,000,000원을 불법 취득함으로써, 합계 13,400,000원의 부당한 이득을 취득하였는바, 원고 등은 피고를 상대로 위 13,400,000원(= 원고 4,466,667원 + 선정자 C4,466,667원 + 선정자 D 4,466,666원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

#### 2) 피고의 주장요지

피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서, 전임차인 E이 45일간 이 사건 토지를 사용한 데 따른 금액 2,934,000원을 원고의 대리인인 원고 아버지 I에게 입금하였는데,원고 등 측의 요구로 전임차인 E에게 이 사건 임대차계약 보증금 및 1년분 차임 합계45,000,000원에서 위 2,934,000원을 뺀 금액에 해당하는 42,100,000원을 입금하였다.

그리고 피고는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 전대차계약과 관련하여, 후속임차인 G 측으로부터 2013. 11. 30. 입금된 21,000,000원을 보증금으로, 계약 당시 수령한 1,000,000원에 2013. 12. 3. 입금된 9,000,000원 등 합계 10,000,000원을 시설비로 각 지급받았고, 선정자 D로부터 2013.

12. 3. 20,600,000원을 입금받았는바 이는 이 사건 임대차계약에 따라 지급한 1년분 차임 24,000,000원에서 2013. 10. 9.부터 2013.11. 30.까지의 차임 3,400,000원을 제한 금액으로 지급받은 것이다.

따라서 원고 등과 피고 사이에 이 사건 토지와 관련한 정산이 모두 끝났으므로, 원고 등의 청구에 응할 수 없다.

나. 원고 등의 차임 3,400,000원 청구에 관한 판단

앞서 1항에서 인정한 사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 등에게 이 사건 임대차계약에 기해 2013. 10. 9.부터 2013. 11. 30.까지의 차임으로 원고 등이 구하는 3,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약에 따라 위 3,400,000원을 포함한 1년치차임을 지급하였다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2013. 10. 9. 원고의 아버지인 I의 외환은행 계좌로 2,934,000원을 입금한 사실, 피고가 2013. 10. 10. 종전임차인 E의 우리은행 계좌로 42,100,000원을 입금한 사실을 인정할 수 있다. 여기에 앞서 본 바와 같은 종전 임대차계약 내용과 종전 전대차계약 내용 및 이 사건 임대차계약 내용에 변론 전체의 취지를 보태어보면, 피고는 위와 같이 원고 아버지 I과 종전임차인 E에게 합계 45,034,000원(=2,934,000원 + 42,100,000원)을 입금함으로써, 원고 등에게 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 21,000,000원과 원고 등이 지급을 구하는 2013. 10. 9.부터 2013. 11. 30.까지의차임을 포함한 1년 분 차임 24,000,000원 합계 45,000,000원을 지급하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고를 상대로 이 사건 임대차계약에 따른 2013. 10. 9.부터 2013. 11. 30.까지의 차임 3,400,000원의 지급을 구하는 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

다. 원고 등의 권리금 10,000,000원 상당액 청구에 관한 판단

살피건대, 피고가 이 사건 전대차계약에 따라 G으로부터 이 사건 토지에 대한 시설비 명목으로

10,000,000원을 지급받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는데, 이 사건임대차계약에 기해 피고가 원고 등에 대한 관계에서 이 사건 토지를 사용·수익할 수있었던 이상, 원고가 제출한 증거를 모두 종합하여도 위와 같은 금액이 피고가 아닌원고 등에게 귀속되도록 하는 원고 등의 권리가 있다고 볼 수 없고, 달리 이 점을 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 원고 등에 대한 관계에서 위 10,000,000원을 부당이득하였다고 할수 없으므로, 피고가 G으로부터 10,000,000원을 권리금 명목으로 불법 취득함으로써 부당이득하였다는 취지의 원고의 주장도 받아들일 수 없다.

### **3. 결론**

그렇다면 원고 등의 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임성철, 판사 강 건, 판사 김보경

## 선 정 자 명 단

1. A
2. C
3. D. 끝.