

서울남부지방법원 2022. 11. 18 선고 2021나72893 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 부일

담당변호사 곽경권

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 금평

담당변호사 양승석

변 론 종 결 2022. 10. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 18.

제1 심판결 서울남부지방법원 2021. 11. 25. 선고 2020가소35487 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 4,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 선택적으로
불법행위에 기한 손해배상청구 또는 부당이득반환청구를 하다가, 이 법원에서 선택적으로

채무불이행 또는 수급인의 담보책임에 기한 손해배상청구를 하는 것으로 소를 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 남편인 망 C은 2015. 4. 4. 피고에게 서울 강북구 D 지상 2층 근린생활시설 및 주택(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1층 점포(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)를 임대차보증금 10,000,000원, 차임 월 850,000원, 임대차기간 2015. 5. 31.부터 2020. 5. 31.까지로 정하여 임대하였고, 피고는 위 점포에서 인테리어업 등을 영위하였다.

나. 망 C은 2018. 10. 6.경 사망하였다.

다. 피고는 이 사건 건물의 옥상에 방수공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 수행하여 2019. 6. 22.경 위 공사를 완료하였다.

라. 원고는 위 공사와 관련하여 피고에게 2018. 11. 12. 500,000원, 2018. 12. 5. 2,000,000원을 지급하였고, 나머지 2,000,000원은 피고가 지급해야 할 차임에서 공제하는 방법으로 지급하여 공사대금으로 합계 4,500,000원을 지급하였다.

마. 원고, E, F, G는 망 C을 상속한 이 사건 건물의 공유자로서, 2020. 6. 6. H와 사이에 이 사건 점포에 관하여 임대차보증금 15,000,000원, 차임 월 1,200,000원, 임대차기간 2020. 7. 10.부터 2022. 7. 9.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

바. H는 2020. 7. 19. 인테리어 공사업자에게 이 사건 점포에서 ‘I’이라는 상호의 음식점을 운영하기 위한 인테리어 공사를 도급하였고, 공사대금으로 합계 22,500,000원을 지급하였는데, 위 인테리어 공사 중 이 사건 점포 천장에서 물이 떨어지는 등 누수가 발생하였다.

사. H는 원고, E, F, G 등을 상대로 원고, E, F, G가 이 사건 점포의 누수와 관련하여 임대인의 수선의무를 이행하지 아니하였음을 이유로 임대차보증금의 반환 및 H가 지출한 인테리어 비용 등에

대한 채무불이행에 기한 손해배상 등을 구하는 소송(서울북부지방법원 2021가단111462)을 제기하였고, 위 법원은 2022. 9. 30. ‘원고, E, F, G는 공동하여 H에게 25,760,000원 및 그중 13,500,000원에 대하여 2020. 11. 27.부터 2022. 9. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 취지의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2022. 10. 19. 확정되었다(이하 ‘관련 판결’이라 한다).

아. 원고는 2022. 10. 13. H를 피공탁자로 하여 서울북부지방법원 2022년금제6673호로 27,062,287원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제1호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

이 사건 점포의 임차인이자 인테리어 공사업자인 피고는 원고에게 이 사건 점포의 천장에 누수가 발생하여 누수방지공사가 필요하다고 하였고(피고가 이 사건 건물의 어떤 부분에서 문제가 있고, 어떻게 해야 누수를 방지할 수 있는지 잘 알고 있다고 하였다), 이에 원고가 2018. 11.경 피고에게 이 사건 점포에 관한 누수방지공사를 도급하였다. 피고는 약 7개월 동안 위 공사를 진행하지 아니하다가 원고에게 말한 부분(이 사건 점포가 있는 1층 천장 및 벽 부분)이 아닌 이 사건 건물의 옥상에 방수공사를 수행하였고, 원고에게 피고가 방수공사를 한 이 사건 건물은 향후 5~6년간은 절대로 누수가 발생하지 않을 것이라고 하였다. 원고는 피고와의 임대차 종료 후 H에게 이 사건 점포를 임대하였는데, 피고가 누수공사를 불완전하게 이행하고 그 누수공사에 하자가 있는 바람에 이 사건 점포의 천장에 누수가 계속 발생하였고, 이로 인하여 원고는 채무불이행에 기한 손해배상으로 H에게 H가 지출한 인테리어 비용 상당액 중 60%에 해당하는 13,500,000원(= 22,500,000원 × 60%)을 지급하라는 등의 관련 판결을 선고받았고, 이에 위 13,500,000 및 이에 대한 2022. 10. 13.까지의 지연손해금 합계 14,802,287원을 포함하여 27,062,287원을 변제공탁하였다. 따라서 피고는 채무불이행 또는 수급인의 담보책임에 기한 손해배상으로 원고에게 전체 손해배상금 14,802,287원 중 일부 청구로서 4,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 점포의 천장에 누수가 발생한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거 및 갑 제3호증의

기재에 의하면, 피고가 원고의 딸인 F에게 ‘1차 방수만 하면 2, 3년 안에 다시 한번 해야 되고, 피고와 같이 방수를 하면 5, 6년 이상은 무조건 갑니다’라고 말한 사실은 인정된다.

나. 그러나 앞서 든 증거에 갑 제6호증의 1 내지 5의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 공사가 제대로 이행되지 아니하였다거나 위 공사에 하자가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 하는 원고의 채무불이행에 기한 손해배상청구, 수급인의 담보책임에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

1) 원고가 그 주장과 같이 전문가인 피고에게 이 사건 건물 전체 혹은 1층 천장 및 벽 부분에 관한 누수공사를 도급주었다고 인정할 만한 증거가 부족하고, 오히려 이 사건 건물의 옥상 부분 누수공사만을 도급받아 실행하였다는 취지의 피고 주장에 설득력이 있다.

가) 원고는 제1심에서부터 ‘피고가 1층 천장 부분(화장실 포함)에 대하여 누수공사를 한다고 하여 그 요구에 따라 공사대금 450만 원을 송금하여 주었는데, 실제 누수가 발생한 장소가 아닌 전혀 엉뚱하고 누수공사가 불필요한 장소인 이 사건 건물의 옥상에 임의로 누수공사를 하였는바, 기망의 불법행위에 기한 손해배상의무 내지 부당이득반환의무로 원고에게 450만 원을 지급할 의무가 있다’는 취지로 주장하다가, 이 법원에서 2022. 10. 18.자 준비서면을 통하여 소를 교환적으로 변경하였다. 원고가 1층 천장 부분을 특정하여 누수공사를 도급준 것인지, 전문가인 피고의 판단에 따라 이 사건 건물 전체의 누수공사를 도급준 것인지에 관한 원고의 주장이 일관되지 아니한다.1) 나) 피고는 ‘이 사건 건물이 매우 노후화된 상황이라서 옥상 및 외벽의 방수공사를 모두 해야 되는 상황이며, 그것이 용이치 않을 경우 옥상 방수공사라도 해야 거기에서 물이 건물 안으로 흘러내리지 않을 것이라는 점을 설명하고 이 사건 건물의 옥상에 대한 방수공사를 450만 원에 도급받아 공사를 진행하였던 것이지 피고의 독단으로 옥상에서 공사를 진행한 사실이 없다’고 일관되게 주장하였다(2021. 7. 19.자 준비서면 등).

다) 피고는 2018. 11.경 원고로부터 누수방지공사를 도급받은 후 원고에게 옥상에 대한 방수공사는 겨울에 진행하기 어려움을 설명하였고, 원고로부터 위 공사와 관련하여 이 사건 건물 중 2층 점포에 대한 열쇠를 수령하기도 한 것으로 보인다. 피고는 원고와의 계약에 따라 이 사건 공사를 수행한 것일

뿐, 피고가 임의로 계약에서 정한 바와 달리 옥상방수공사를 한 것으로 보이지 아니한다. 450만 원이 옥상 방수공사인 이 사건 공사의 정당한 공사대금을 현저히 초과한다거나, 450만 원에 옥상과 1층 천장 및 건물 외벽 부분 등 이 사건 건물 전체의 방수공사가 가능하여 이를 망라한 방수공사계약이 체결되었다는 점을 인정할 만한 객관적인 증거나 자료가 없다.

라) 피고와 H의 아들인 J 사이에 통화 녹취록에도 피고가 J에게 ‘이 사건 건물의 옥상에 대한 방수공사만으로는 위 건물의 누수를 완전히 방지하기 어렵고, 벽도 발수를 해야 하며, 피고가 이를 원고에게 설명하였으나 돈 문제 등으로 벽 부분의 공사는 이루어지지 아니하였다’고 말한 바 있다(갑 제6호증의 1, 2).

2) 피고가 원고와의 계약에 따라 이 사건 공사를 수행한 옥상부분의 방수공사가 불완전 이행되었거나 하자가 있어서 이 사건 건물에 누수가 발생하였다고 인정할 만한 증거가 없다.

가) 원고 등과 H 사이의 임대차계약서에 첨부된 중개대상물 확인설명서에서 균열 및 누수가 있다고 체크된 부분은 옥상이 아닌 ‘벽면’ 부분이다.

나) 이 사건 건물은 노후화되어 전반적으로 누수에 취약했던 것으로 보이는바, 피고가 누수공사를 실시한 옥상 부분 외의 벽면 등에서 누수가 발생했을 개연성이 있다. 관련 판결에서도 H의 수선 요구에 원고가 옥상이 아닌 이 사건 건물 외벽에 실리콘처리를 해주었을 뿐이라는 취지로 사실인정을 한 바 있다.

다) 관련 판결 사건 및 이 사건에서 이 사건 건물의 누수 부분에 대한 감정이 이루어진 바 없으므로, 옥상부분에서 누수가 발생하였다고 단정할 수 없다.

[원고의 수급인의 담보책임에 기한 손해배상청구는 민법 제670조 제2항에 의하여 공사가 종료한 날로부터 1년 이내에 하여야 하고, 민법 제667조 내지 제671조의 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간이므로 그 기간의 도과로 하자담보추급권은 당연히 소멸하는데(대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다46036 판결 등 참조), 피고가 이 사건 공사를 2019. 6. 22.경 완료한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제1호증의 기재에 의하면 그로부터 1년이 이미 경과한 원고가 2020. 7. 28.경 피고에게 문자메시지를 통하여 이 사건 점포의 누수를 보수할 것을 요청한 사실이 인정될 뿐, 그 이전에 원고가 손해배상청구권을 재판상 또는 재판 외에서 행사하였다고 볼

증거나 자료가 없으므로, 원고의 수급인의 담보책임에 기한 손해배상청구는 제척기간의 도과로 소멸하였다고도 볼 것이다.]

4. 결론

그렇다면 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장성훈, 판사 최수진, 판사 고종영

1) 1층 천장(소장) → 1층 점포에 대한 천장부분 및 누수공사(2021. 6. 22.자 준비서면) → 1층 점포의 모퉁이 천장부분과 화장실 쪽 일부 누수공사(2021. 6. 23.자 준비서면) → 1층 점포 천장(2022. 4. 7.자 준비서면) → 구체적인 누수 위치 설명 없이 누수 발생하지 않도록 최대한 빨리 공사 진행 요청(2022. 8. 11.자 준비서면) → 피고가 전문가로서 이 사건 건물의 어떤 부분에 문제가 있어 어떻게 해야 누수방지 할 수 있는지 잘 알고 있다고 하여 누수방지 공사 도급(2022. 10. 18.자 준비서면) → 1층 천장 및 벽 부분(2022. 10. 20.자 준비서면)