

서울북부지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가합702(본소), 2019가합719(반소) 판결

[건물인도 · 부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 9 선고 2020나2037988(본소), 2020나2037995(반소) 판결

서울북부지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가합702 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인(유한) 명천

담당변호사 최윤서

피고(반소원고) B

변론종결 2020. 7. 23.

판결선고 2020. 9. 10.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 745,437,840원 및 이에 대하여 2019. 6. 25.부터 2020. 9. 10.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같은 판결

반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)에게 750,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 17.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 피고의 아버지이다.

나. 원고는 1999. 9. 27. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘C 아파트’라 한다)에 관하여 1994. 4. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2006. 11. 27. 대한주택공사와 성남시 분당구 D아파트 E호(이하 ‘D 아파트’라 한다)에 관하여 분양대금 599,007,000원(= 주택가격 577,000,000원 + 옵션금액 22,007,000원)에 분양계약을 체결하였고, 2009. 12. 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2015. 9.경 피고와 사이에 C 아파트에 관하여 무상으로 기한의 정함이 없는 사용대차

계약을 체결하였다.

마. 피고를 대리한 원고는 2017. 9. 27. F, G와 사이에 D 아파트에 관하여 매매대금을 10억 5,000만 원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 피고는 2018. 1. 18. F, G에게 D 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 피고는 F, G로부터 계약 당일 계약금 1억 원, 2017. 11. 27. 중도금 2억 원, 2018. 1. 18. 잔금 7억 5,000만 원 합계 10억 5,000만 원을 지급받았는데, 원고에게 그 중 7억 5,000만 원(위 매매대금에서 당시 D 아파트에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무 3억 원을 제외한 금액이다)을 지급하였다.

사. 원고는 2019. 2. 8. 및 2019. 3. 25. 두 차례에 걸쳐 피고에게 ‘피고가 현재 거주하고 있는 원고 소유의 C 아파트를 2019. 4. 말까지 원고에게 인도하라’는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 각 내용증명 우편은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

아. 피고는 이 사건 변론종결일 현재 C 아파트에서 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 15, 20, 21호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 않은 경우에는, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하나, 현실로 사용수익이 종료하지 않은 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있다.

나. 2019. 4. 30.까지 원고에게 C 아파트를 인도한 것을 요구하여 원고와 피고 사이의 C 아파트에 관한 사용대차계약을 해지하는 취지로 볼 수 있는 위 각 내용증명 우편이 피고에게 송달되었음은 앞서 본 바와 같고, 위 2019. 4. 30. 무렵에는 피고가 C 아파트를 사용수익하기에 충분한 기간이 경과하였다고 봄이 타당하므로, 위 사용대차 계약은 2019. 4. 30. 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 C 아파트를 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 당사자들의 주장

가) 피고

D 아파트는 원고가 아닌 피고의 소유이다. D 아파트를 분양받는 과정에서 원고가 일부 분양대금, 비용 등을 부담한 것은 원고가 피고에게 위 각 금원을 증여한 것이다. 따라서 원고는 피고에게 부당이득으로 피고로부터 지급받은 D 아파트 매매대금 7억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나) 원고

D 아파트는 실질적 소유자인 원고가 피고에게 명의를 신탁한 것이다.

2) 판단

가) 살피건대, 부동산등기는 형식적으로 존재하는 것 자체로 적법한 등기원인에 의한 것이라고 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실을 증명할 책임을 진다(대법원 2017. 12. 22. 선고 2017다260551 판결 참조). 명의신탁은 당사자 사이의 의사의 합치에 의하여 성립되는 계약이고, 이와 같은 계약은 명시적으로는 물론 묵시적으로도 성립될 수 있으며, 명의신탁 사실의 인정은 사실인정의 문제로서 어느 특정한 증거나 사실이 있으면 이에 의하여 필연적으로 명의신탁 사실을 인정하여야 하거나 또는 이를 인정하지 않아야 하는 것은 아니다(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다6858 판결 참조).

나) 갑 제5, 8 내지 14호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 D 아파트의 분양대금 중 피고 명의로 대출받은 대출금 3억 6,000만 원을 제외한 나머지 분양대금, 국민주택채권 할인비용, 취득세, 건물토지 등기등록세, 등기수수료 등을 부담한 사실은 인정된다.

다) 그러나 위 1.항에서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 원고로부터 D 아파트의 분양대금 및 비용 등을 지원받았다 하더라도 그 원인관계는 명의신탁 뿐 아니라 그 자금에 대한 대여, 증여 등 여러 가지가 있을 수 있는데, 원고와 피고는 부자관계로 그 자금을 무상으로 증여할 만한 충분한 인적관계에 있다고 볼 수 있는바, 원고가

피고에게 매수자금을 제공했다는 사정은 등기의 추정력을 반복하여 명의신탁을 인정할 만한 충분한 사정이라고 볼 수 없는 점, ② 피고는 D 아파트의 분양대금 중 3억 6,000만 원을 자신의 명의로 대출받은 대출금으로 지급하고 그 이자를 납부하여 왔는바, 원고는 위 분양대금 전부가 아니라 그 중 일부인 2억 3,900여만 원을 부담한 것에 그치는 점, ③ 부모 자식 사이의 명의신탁 여부가 문제될 때에는 매수자금의 출처라는 사정만으로 명의신탁 여부를 판단해서는 안 되고 당해 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였는지를 개별적구체적으로 가린 다음 판단하여야 하는데, 원고가 제시하는 여러 사정들을 감안해 보더라도 원고가 D 아파트를 실질적으로 소유하기 위한 의도로 그 대가의 일부를 부담한 것이라 평가하기는 어려운 점, ④ 원고가 피고에게 D 아파트에 대한 명의신탁을 하여야만 했던 합리적인 이유나 동기를 찾아보기 어려운 점, ⑤ 원고와 피고는 D 아파트에 입주할 무렵인 2009. 12. 11. D 아파트에 관하여 임대차보증금을 1억 8,000만 원으로 기재한 임대차계약을 작성하였다가, 2011. 12. 12. 임대차보증금을 3억 9,000만 원, 2012. 12. 20. 임대차보증금을 4억 5,000만 원으로 기재한 각 임대차계약을 작성하였는데, 위 각 임대차계약서는 그 내용, 작성 경위 등에 비추어 형식적으로 작성된 것으로 보이는 점, ⑥ 피고가 원고에게 D 아파트 매매대금 중 7억 5,000만 원을 지급한 것은 당시 피고 가족이 원고 소유의 C 아파트를 사용대차하여 거주하고 있었고 원고가 거주할 집이 필요하였기 때문으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 앞서 본 인정사실과 원고가 제출한 증거만으로는 원고와 피고 사이에 D 아파트에 관하여 명의신탁 약정이 있었다는 사실을 인정하기 어렵고, 피고가 D 아파트를 분양받는 과정에서 원고가 지출한 금원은 원고가 피고에게 이를 증여하였다고 봄이 타당하다(원고는 피고에게 위 금원을 대여한 것이라는 취지로는 주장하고 있지 않을 뿐만 아니라, 대여 사실을 인정할 증거도 없다).

라) 그렇다면 원고는 법률상 원인 없이 D 아파트의 소유자였던 것으로 추정되는 피고로부터 D 아파트의 매매대금 7억 5,000만 원을 지급받았다고 할 것이므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 7억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 공제 또는 상계 주장

가) 원고는 아래 표 기재와 같이 자신이 부담한 D 아파트의 분양대금, D 아파트의 매각시까지 발생한 비용 및 세금 등 합계 836,327,483원이 위 부당이득금에서 공제되어야 한다는 취지로 주장한다.

순번	일자	내용	금액
1		D 아파트 분양대금	599,007,000원

2	2006. 11. 23.	국민주택채권 할인비용	126,294,947원
3	2009. 11. 18.	취득세 등	7,465,080원
4	2009. 11. 20.	국민주택채권 할인비용	89,381,256원
5	2009. 12. 17.	건물등기등록세, 등기수수료 등	4,382,570원
6	2010. 8. 2.	토지등기등록세, 등기수수료 등	5,234,470원
7	2018. 1. 29.	중개수수료 2건	4,000,000원
8	2018. 3. 19.	양도소득세	511,060원
9	2018. 3. 19.	지방소득세	51,100원
합계			836,327,483원

나) 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 3. 19. D 아파트 매도로 인하여 피고에게 부과된 양도소득세 511,060원, 지방소득세 51,100원을 대신 납부한 사실을 인정할 수 있고, 피고는 D 아파트를 F, G에게 매도하는 과정에서 원고가 지급한 중개수수료 합계 4,000,000원이 위 부당이득금에서 공제되어야 함은 자인하고 있으므로, 피고가 원고로부터 지급받을 부당이득금에서 합계 4,562,160원(= 511,060원 + 51,100원 + 4,000,000원)이 공제되어야 한다.

다) 그러나 앞서 본 바와 같이 피고가 D 아파트를 분양받는 과정에서 원고가 부담한 분양대금 및 비용 등은 원고가 피고에게 이를 증여하였다고 봄이 타당하므로, 위 표 순번 1 내지 6번 기재 각 금원이 피고가 원고로부터 지급받을 부당이득금에서 공제되어야 한다고 볼 수 없다.

라) 따라서 원고의 위 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

2) 비채변제 주장

가) 원고는, 피고가 원고에게 7억 5,000만 원을 지급한 것은 채무 없음을 알고 변제한 비채변제(민법

제742조)이거나 도의관념에 적합한 비채변제(민법 제744조)에 해당하므로, 피고는 원고에 대하여 부당이득반환을 청구할 수 없다고 주장한다.

나) 살피건대, 민법 제742조의 비채변제나 민법 제744조의 도의관념에 적합한 변제에 해당하기 위해서는 채무이행을 위한 급부가 변제로서 이루어져야 하는데, 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 D 아파트 매매대금 중 7억 5,000만 원을 지급한 것은 당시 피고 가족이 원고 소유의 C 아파트를 사용대차하여 거주하고 있었고 원고가 거주할 집이 필요하였기 때문으로 보일 뿐이고, 원고에 대한 채무를 이행한다는 의사로 이루어진 것이라고 볼 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 원고는 피고에게 745,437,840원(= 750,000,000원 - 4,562,160원)및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 6. 25.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2020. 9. 10.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고는 2019. 6. 17.부터의 지연손해금을 구하고 있으나, 위 부당이득반환채무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 이행청구를 받은 다음 날부터 지체책임을 부담하므로, 2019. 6. 17.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지의 지연손해금 부분은 인정하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이재은, 판사 황민웅, 판사 장윤실

별지