

서울북부지방법원 2022. 2. 10 선고 2021가단4571 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 선명

담당변호사 박정윤

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라 한다)와 선정자에게 44,603,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 2009. 3. 13. 당시 서울 성북구 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자였던 주식회사 F(이하 'F'라 한다)와 사이에 위 아파트에 관하여 '보증금 150,000,000원, 임대기간 2009. 3. 13.~2011. 3. 12.'로 하는 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)을 체결하고 2009. 3. 19. 전세권설정등기를 경료하였다.

나. 피고는 2015. 8. 11. C, F와 사이에 'C이 피고에게 이 사건 전세계약에 기한 이 사건 아파트에 관한 전세권 및 전세금반환청구권 등 일체의 권리를 양도하고, F는 이에 동의한다'는 내용의 계약(이하 '이 사건 전세권 양도계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵부터 위 아파트를 점유사용하였다.

피고는 2017. 7. 27. F와 사이에 '이 사건 전세계약의 임대기간을 2018. 8. 10.로 연장한다. 본 계약만으로 인한 계약의 갱신은 계약만료 2개월 전까지 그 의사를 서면으로 상대방에게 통지하여야 하며 계약종료일까지 별도의 협의가 없을 경우 본 계약의 조건과 동일하게 자동으로 연장된 것으로 본다'라는 내용의 '임대차계약기간 연장 합의서'를 작성하고, 2018. 2. 28. 성북세무서장으로부터 위 합의서에 관한 확정일자를 받았다.

피고는 2019. 12. 30. 이 사건 아파트에 관하여 위 전세권양도계약에 기한 전세권 이전의 부기등기를 경료하였다.

다. 한편, 원고와 선정자는 2019. 11. 7. 이 사건 아파트에 관하여 진행된 서울북부지방법원 G 부동산임의경매절차를 통해 각 위 아파트 지분 1/2씩을 경락받고 2019. 11. 12. 그에 기한 각 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 원고와 선정자는 2019.경 피고를 상대로 서울북부지방법원 H로 부동산인도명령을 신청하였고, 피고가 이 사건 전세권 이전의 부기등기를 경료하기 이전인 2019. 12. 23. 위 법원으로부터 인용결정(이하 '이 사건 부동산인도명령'이라 한다)을 받았다. 피고는 서울북부지방법원 2020라1013호로 즉시항고하였고, 위 항고법원은 2020. 2. 12. 직권으로 이 사건 부동산인도명령에 대한 즉시항고 사건의 결정시까지 위 부동산인도명령 결정의 집행력 있는 정본에 기초한 강제집행을 정지하였다.

마. 피고는 2020. 1.경 이 사건 전세권 양도계약에 기한 전세금반환채권의 채권자로 이 사건

아파트에 관하여 서울북부지방법원 I로 부동산임의경매개시신청을 하였고, 위 법원은 2020. 1. 13. 이를 받아들여 위 아파트에 관한 임의경매절차가 개시되었다. 피고는 위 부동산임의경매절차를 통해 이 사건 전세권에 기한 전세금 150,000,000원을 모두 배당받았고, 이 사건 아파트는 2020. 12. 23. 위 부동산임의경매절차에서 J에게 매각되어 2021. 1. 22. J 명의의 소유권이전등기가 경료되었으며, 같은 날 위 임의경매로 인해 이 사건 전세권설정등기도 말소되었다. 피고는 2021. 1.경 위 라.항 기재의 이 사건 부동산인도명령에 대한 즉시항고를 취하하였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 3, 5, 7호증, 을 제1, 2, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 부동산인도명령이 확정됨에 따라 피고는 원고와 선정자에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있었음에도 불구하고 이를 이행하지 않음에 따라 원고와 선정자가 위 아파트를 소유한 기간 동안 위 아파트 차임 상당의 부당이득을 얻었다. 따라서 피고는 원고와 선정자에게 2019. 11. 7.부터 2020. 12. 22.까지 부당이득금 44,603,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

피고는 이 사건 아파트에 설정된 최선순위 권리인 이 사건 전세권의 양수인으로 전세금을 지급받기 전까지 정당하게 위 아파트를 점유할 권원이 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 인정된 사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 선정자가 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 서울북부지방법원 G 부동산임의경매절차는 이 사건 전세권보다 뒤늦게 설정된 2009. 4. 1.자 근저당권에 기한 것이어서 위 경매절차로 위 전세권이 소멸되지 않은 점, ② 피고와 F가 합의한 이 사건 전세계약의 임대만료일인 2018. 8. 10.경까지 위 당사자 사이에 별도의 협의가 없었던 이상 위 전세계약은 자동으로 갱신된 점, ③ 이에 원고와

선정자는 위 경매절차를 통해 이 사건 아파트의 소유권을 취득함과 동시에 종전 소유자였던 F로부터 이 사건 전세권에 관하여 전세권설정자의 지위를 이전받은 점, ④ 이 사건 부동산인도명령은 항고법원의 직권으로 인해 피고들이 위 부동산인도명령에 대해 제기한 즉시항고 사건의 결정시까지 그에 기한 강제집행이 정지되었고, 그 기간 동안 피고가 이 사건 전세권의 양수인으로서 전세권이전의 부기등기를 경료한 뒤 이 사건 아파트에 부동산임의경매를 신청한 점, ⑤ 피고는 위 부동산임의경매절차를 통해 이 사건 전세권에 기한 전세금을 배당받자 이 사건 부동산인도명령에 대한 즉시항고를 취하한 점을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 부동산인도명령에도 불구하고 이 사건 전세계약에 따라 적법하게 이 사건 아파트를 점유사용할 수 있는 권리가 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 손인희

선 정 자 명 단

- 1. A
- 2. K
- 끝.

