

서울서부지방법원 2020. 5. 8 선고 2018나2077 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 망 G의 소송수계인

1. C
2. D
3. E

변론 종결 2020. 3. 27.

판결 선고 2020. 5. 8.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2018. 7. 27. 선고 2015가단40886 판결

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 원고가 당심에서 확장한 청구와 추가한 손해배상 청구를 모두 기각한다.
3. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 1 피고 C은 36,590,000원, 피고 D, E은 각24,390,000원 및 이에

대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 별지 목록 기재 아파트 및 오피스텔(이하 '이 사건 아파트 및 오피스텔'이라 한다)에 관한 피고들의 점유권 상실일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 6. 16.부터 이 사건 아파트 및 오피스텔에 관한 피고들의 점유권 상실일까지 매달 피고 C은 600,000원, 피고D, E은 각 400,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 16.부터 이 사건 아파트 및 오피스텔에 관한 피고들의 점유권 상실일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구금액을 확장하였고 부당이득 반환에 더하여 손해배상 청구를 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 망 G(2016. 2. 29. 사망), F, 원고, H, I는 망 Q(1973. 12. 14. 사망)과 망 R(1996.2. 13. 사망)의 자녀들로서 부모들의 사망에 따른 각 재산상속 등으로 서울 용산구 S대지 및 주택에 관하여 2009. 2. 13. 망 G 26/50, F 11/50, 원고 11/50, H, I 각 1/50지분으로 최종적인 지분이전등기가 마쳐졌다.

나. 이후 위 T 지역의 재개발사업이 진행됨에 따라 새로이 신축된 이 사건 아파트 및 오피스텔에 관하여 2013. 9. 11. 위 S 대지 및 주택 지분권자들의 지분 비율에 따른 소유권보존등기가 마쳐졌다(이후 H의 지분에 관하여는 그의 딸인 U 앞으로 2017. 4.27. 지분이전등기가 마쳐졌다).

다. 망 G은 이 사건 아파트 및 오피스텔의 추가 조합원 분담금(청산금) 등으로 2013.11. 27. 133,832,289원(= 105,978,722원 + 27,853,567원), 2015. 4. 9. 69,500,286원 합계 203,332,575원을 납부하였고, 이 사건 아파트 및 오피스텔의 제세공과금으로 2013.11. 27. 10,011,715원을 납부하였다(2014. 12. 9.자 분담금 2,551,292원은 H와 I가 본인들의 부담분을 납부하였다).

라. 망 G은 위와 같이 분담금 등을 납부하고 2013. 11. 28. 이 사건 아파트 및 오피스텔의 열쇠를 수령하였고, 2014. 10. 14. 이 사건 아파트에 입주하여 거주하다가 이 사건 제1심 소송 계속 중이던

2016. 2. 29. 사망함에 따라 이 사건 아파트 및 오피스텔의 망 G 26/50 지분에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2016. 6. 15. 망 G의 처인 피고 C은 78/350, 망 G의 아들인 피고 D, E은 각 52/350 지분으로 지분이전등기를 마쳤다(망 G의 딸인 J은 상속을 포기하였다).

마. 망 G이 사망한 이후에 피고 C, E은 이 사건 아파트에 거주하였고(피고 D은 이 사건 아파트에 거주하지 아니하였다), 피고 C은 이 사건 오피스텔에 관하여 2017. 2. 1. 주식회사 L에게 임대차기간 2017. 2. 1.부터 2018. 2. 27.까지, 보증금 없이 월 차임 2,000,000원으로 정하여 임대하고 2개월분 차임 4,000,000원을 지급받았으나, 원고를 포함하여 이 사건 오피스텔의 다른 공유자들이 위 임대차에 대한 동의를 해주지 아니함에 따라 주식회사 L는 2017. 5. 말경 이 사건 오피스텔에서 퇴거하였다.

바. 이후 이 사건 아파트 및 오피스텔에 대한 매매나 임대차에 공유자들 사이에 협의가 이루어지지 아니함에 따라 피고들은 2018. 5. 4. 원고와 F, I, U을 상대로 서울서부지방법원 2018가단215308호로 공유물분할 등의 소를 제기하였고(이하 '공유물분할 소송'이라 한다), 위 법원은 2019. 7. 9. '이 사건 아파트 및 오피스텔을 경매하고, 그 매각대금에서 경매비용을 공제한 금액을 분할하여 공유자들의 각 공유지분 비율에 따라 이 사건 아파트 및 오피스텔의 공유자들에게 각 분배한다.'라는 판결을 선고하였고, 위 공유물분할 소송 부분은 2019. 9. 5. 확정되었다.

사. 이 사건 아파트 및 오피스텔의 관리업무를 맡고 있는 V은 피고 C을 상대로 서울서부지방법원 2017가단23786호(항소심 2019나34606호)로 이 사건 아파트 및 오피스텔에 관한 관리비 청구의 소를 제기하였고, 위 소송에서 ① 이 사건 아파트의 관리비는 2013. 11.분부터 2018. 8.분까지 58개월 중 2014. 10.분부터 2015. 12.분까지 15개월(10,599,620원 상당 납부)을 제외한 나머지 43개월의 관리비 31,721,200원(부과원금 27,389,980원 + 연체료 4,331,220원)이 납부되지 않았고, ② 이 사건 오피스텔의 관리비는 2013. 11.분부터 2018. 8.분까지 58개월 중 2014. 7.분부터 2015. 11.분까지 17개월(6,847,410원 상당 납부)을 제외한 나머지 41개월의 관리비 19,184,670원(부과원금 16,778,050원 + 연체료 2,406,620원)이 납부되지 않은 것으로 확정되었다.

아. 이 사건 아파트의 2013. 11.부터 2015. 11.까지의 월임대료는 3,390,000원, 2015. 12.부터

2017. 8.까지의 월임대료는 3,460,000원 상당이고, 이후의 월임대료 상당액은 3,460,000원으로 추인된다.

[인정근거] 다툼 없거나 갑 제1 내지 44호증, 을 제1 내지 15호증(가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 감정인 M의 임료감정결과, 당심에서의 감정인 M에 대한 사실조회회신 및변론 전체의 취지위 인정사실에 의하면, 망 G이 이 사건 아파트에 입주하여 거주함으로써 이 사건 아파트를 배타적으로 사용 수익하기 시작한 2014. 10. 14.부터 피고들이 원고 등 다른 공유자들을 상대로 제기한 공유물분할 소송의 판결이 확정됨으로써 배타적 사용 수익의 의사가 없음을 명백히 한 2019. 9. 5.까지 망 G과 피고들이 이 사건 아파트를 사용 수익함에 따라, 피고들은 원고에게 위 기간 동안의 이 사건 아파트에 대한 임대료 상당액에서 원고의 소유 지분인 11/50의 비율로 계산한 손해를 배상하거나 부당이득을 반환할 의무가 있다(다만 이 사건 아파트에 거주하지 아니하고 있는 피고 D은 망 G의 채무를 상속한 범위 내에서 의무를 부담한다).

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고는, 망 G의 딸인 J의 가족이 2013. 7.경부터 이 사건 오피스텔에 입주하여 살아 왔고, 이를 허락한 망 G과 피고들은 이 사건 오피스텔의 관리행위를 잘못된 과실이 있으므로 피고들은 원고에게 이 사건 오피스텔에 대하여도 임대료 상당 손해를 배상하거나 부당이득을 반환하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 원고 제출의 증거만으로는 망 G과 피고들이 이 사건 오피스텔을 관리하는 범위를 벗어나서 배타적으로 사용 수익하거나 관리행위에 잘못이 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(다만 앞서인정한 바와 같이 피고 C이 이 사건 오피스텔을 주식회사 L에 임대하고 받은 임대료4,000,000원은 이 사건 오피스텔의 수익으로 반영한다).

나. 원고는, 망 G이 이 사건 아파트의 열쇠를 수령한 2013. 11. 28.부터 이 사건 아파트에 관한 피고들의 점유권 상실일까지의 임대료 상당 손해를 배상하거나 부당이득을 반환하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 망 G이 2014. 10. 14. 이 사건 아파트에 입주하기 이전인 2013. 11. 28.열쇠를

수령하였다는 사실만으로 2013. 11. 28.부터 실질적으로 이 사건 아파트를 사용수익하였다고 볼 수는 없고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고를 포함한 다른 공유자들과 피고들 사이에 이 사건 아파트 및 오피스텔에 대한 매매 등 공유관계 정리를 위한 협의가 이루어지지 아니하여 피고들이 원고 등을 상대로 공유물분할 소송을 제기하고 그 판결이 확정됨으로써 이 사건 아파트를 배타적으로 사용 수익할 의사가 없음을 명백히 한 이상 위 공유물분할 소송의 판결이 확정된 이후의 이 사건 아파트에 대한 피고들의 점유는 공유물의 관리를 위한 것으로 보아야 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(이 사건 소송 진행 중에 피고들이 이 사건 오피스텔을 원고가 직접 관리해 줄 것을 요청하였음에도 원고는 이에 협조하지 아니하였다).

다. 원고는, 피고들의 추가 분담금, 제세공과금, 관리비 등 공제 주장에 대하여 망 G이 부담한 이 사건 아파트 및 오피스텔의 추가 분담금 등 합계 213,344,004원 중 원고의 소유 지분 11/50의 비율에 따라 피고들에게 정산 지급할 금액인 46,935,680원(=213,344,004원 × 11/50)을 제1심판결 선고 이후인 2018. 9. 19. 변제공탁하였으므로, 이를 손해배상 내지 부당이득에서 공제하여서는 아니된다고 주장한다.

살피건대, 앞서 인정한 사실을 종합하면, 원고가 이 사건 아파트 및 오피스텔과 관련하여 피고들에게 정산 지급할 금원은 망 G이 납부한 추가 분담금 및 제세공과금합계213,344,290원(= 203,332,575원 + 10,011,715원)뿐만 아니라 망 G이 실제 납부한 관리비 합계 17,447,030원(= 10,599,620원 + 6,847,410원) 등이 포함되어야 할 것인바, 결국원고의 위 변제공탁은 일부 공탁으로 변제로서의 효력이 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 따라서 피고들이 다른 공유자들에게 배상하거나 반환하는 것으로 정산할 이 사건 아파트에 관한 2014. 10. 14.부터 2019. 9. 5.까지의 임대료 상당액은 203,230,000원[= 44,070,000원(= 2014. 10. 14.부터 2015. 11. 13.까지 13개월 × 3,390,000원) + 159,160,000원(= 2015. 11. 14.부터 2019. 9. 5.까지 46개월 × 3,460,000원), 계산의 편의상 월 미만 버림]이고, 이 사건 오피스텔에 관한 수익액은 4,000,000원으로 합계207,230,000원인바, 위 금액은 다른 공유자들이 피고들에게 상환하는 것으로 정산할 이 사건 아파트 및 오피스텔의 추가 분담금, 제세공과금, 관리비 등 합계 230,791,320원(= 추가 분담금 및 제세공과금 213,344,290원 + 망 G이 실제 납부한

관리비17,447,030원)에 부족하므로, 피고들이 이 사건 아파트 및 오피스텔과 관련하여 원고에 게 손해를 입게 하였다거나 피고들이 부당이득하였음을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 모두 기각하고, 당심에서 확장한 청구와 추가한 손해배상 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안동범, 판사 허명욱, 판사 최성배

별지

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

서울 용산구 W, X에 있는 N아파트 Z동

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 아파트

지9층 646.1㎡	지8층 342.06㎡
지8층 1,906.95㎡	지7층 97.86㎡
지7층 1,677.81㎡	지6층 97.86㎡
지6층 1,696.94㎡	지5층 97.86㎡
지5층 2,953.26㎡	지4층 97.86㎡
지4층 1,694.26㎡	지3층 97.86㎡
지3층 1,693.48㎡	지2층 352.85㎡
지2층 1,410.44㎡	지1층 112.69㎡
지1층 386.89㎡	지1층 145.14㎡
1층 42.52㎡	1층 598.00㎡
1층 249.21㎡	2층 692.32㎡
2층 66.15㎡	3층 416.89㎡
4층 658.03㎡	5층 658.44㎡
6층 658.03㎡	7층 658.44㎡
8층 658.03㎡	9층 658.44㎡
10층 658.44㎡	11층 658.03㎡
12층 658.44㎡	13층 658.45㎡
14층 658.03㎡	15층 658.44㎡
16층 658.44㎡	17층 425.98㎡
17층 62.55㎡	18층 421.71㎡

18층 62.39㎡ 19층 664.34㎡
 20층 658.35㎡ 21층 664.34㎡
 22층 658.35㎡ 23층 658.35㎡
 24층 664.34㎡ 25층 658.35㎡
 26층 658.3㎡ 27층 664.29㎡
 28층 658.3㎡ 29층 658.3㎡
 30층 657.35㎡ 31층 654.19㎡
 32층 657.35㎡ 33층 654.19㎡
 34층 654.19㎡ 35층 613.26㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 용산구 W 대 6514.6㎡

서울 용산구 X 대 4587.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제32층 O호 철골철근콘크리트구조 166.60㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 11102분의 21.34

2. (1동의 건물의 표시)

서울 용산구 W, X에 있는 N아파트 AA동

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 업무시설(오피스텔)

지9층 467.67㎡ 지8층 201.94㎡
 지8층 640.99㎡ 지7층 174.32㎡
 지7층 1,609.93㎡ 지6층 174.32㎡

지6층 1,627.14㎡ 지5층 32.89㎡
 지5층 1,498.08㎡ 지4층 174.32㎡
 지4층 1,509.57㎡ 지3층 255.43㎡
 지3층 1,416.56㎡ 지2층 208.99㎡
 지2층 790.80㎡ 지1층 37.89㎡
 지1층 350.92㎡ 지1층 679.89㎡
 1층 233.30㎡ 1층 708.02㎡
 2층 299.38㎡ 2층 443.19㎡
 3층 414.99㎡ 3층 222.55㎡
 4층 ~ 16층 709.23㎡ 17층 328.05㎡
 17층 153.06㎡ 18층 664.45㎡
 19층 658.46㎡ 20층 664.45㎡
 21층 658.46㎡ 22층 664.45㎡
 23층 658.46㎡ 24층 658.46㎡
 25층 664.47㎡ 26층 658.46㎡
 27층 658.45㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 용산구 W 대 6514.6㎡

서울 용산구 X 대 4587.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 P호 철골철근콘크리트구조 72.58㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 11102분의 11.68. 끝.