

서울서부지방법원 2023. 12. 8 선고 2023나44020 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대법원 2024. 5. 9 선고 2024다201215 판결

서울서부지방법원 2023. 12. 8 선고 2023나44020 판결

서울서부지방법원 2023. 4. 6 선고 2021가소13391 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 평택 법무법인 담당변호사 김영삼

변호사 최세모

피고, 항소인 주식회사 C

소송대리인 법무법인(유한) 클라스 담당변호사 김도형

변론종결 2023. 10. 13.

판결선고 2023. 12. 8.

제1심판결 서울서부지방법원 2023. 4. 6. 선고 2021가소13391 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고 A에게 10,891,522원, 원고 B에게 10,889,029원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 당심에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고는 종합관광 휴양지 개발 및 운영사업, 체육진흥사업, 부동산 매매 및 임대관리업, 회원권 거래업 등을 목적으로 설립된 회사이다. 원고들은 피고가 운영하는 강원 평창군 E 콘도미니엄(이하 ‘이 사건 콘도’라 한다) 45평형 회원제 1실(F호, 이하 ‘이 사건 호실’이라 한다)의 회원이었던 사람이다.

나. 원고들의 회원권 양수

1) G, H은 입회금 427,800,000원, 회원기간 2012. 11. 24.까지의 이 사건 콘도에 대한 회원권을

가지고 있었다. G, H은 2012. 11. 25. 피고와 회원기간 만료일을 5년 즉, 2017. 11. 24.까지로 연장하면서 'G, H의 회원자격 보유기간(계약기간)은 기존 계약기간의 만료일 다음날부터 5년간으로 하며, 입회기간 만료 시에는 본 회원권을 반환한다. 단, 연장된 기간 중 회원권을 승계 취득한 자의 회원자격 보유기간은 피승계인의 계약기간을 그대로 승계하는 것으로 한다.'라고 합의하였다.

2) 원고들은 2014. 9. 1. G, H으로부터 G, H의 이 사건 콘도 회원권을 427,800,000원에 양수하였고, 피고에게 이를 통지하여 회원권 명의개서 절차를 마쳤다.

다. 피고의 공유제 전환 제안에 따른 분쟁 발생

피고는 2017. 8.경 원고들에게 '원고들의 회원자격 보유기간이 2017. 11. 24. 만료되는데, 만료기간 이후 회원권을 유지하려면 52,200,000원을 추가로 지급하여 공유제(이 사건 호실에 대한 소유권이전등기를 마쳐주는 형태)로 전환해야 한다.'라고 통보하였다. 이에 원고들은 기존 회원권 유지를 위해 추가 금원 지급을 요구하는 것은 부당하다고 주장하며 피고를 상대로 이 사건 콘도 회원지위확인을 구하는 소를 제기하였고, 피고는 원고들이 실질적으로 점유하고 있는 건물 인도를 구하는 반소를 제기하였다[춘천지방법원 영월지원 2017가합355(본소), 2018가합10175(반소)].

라. 화해권고결정의 확정

위 법원은 2018. 10. 5. 다음과 같은 내용의 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 하였고, 이 사건 화해권고결정은 2018. 10. 26. 그대로 확정되었다.

1. 피고는 원고들에게, 2018. 12. 31.까지 이 사건 호실의 각 1/2지분에 관한 소유권이전 등기절차를 이행한다.

2. 원고들은 피고에게 2018. 12. 31.까지 52,200,000원을 지급한다.

3. 제1항과 제2항은 동시에 이행한다. 다만, 원고들과 피고는 소유권이전등기 시점을 합의 하에 조정할 수 있고, 그 경우 금전지급시점도 함께 조정된다. 피고가 제1항 기재 의무를 모두 이행할 때까지 원고들은 이 사건 호실을 기존의 회원제와 동일한 조건으로 이용할 수 있다.

(4.항 생략)

5. 기존의 입회금 427,800,000원과 제2항 기재 52,200,000원은 이 사건 호실의 매매대금 (부가가치세 포함)에 충당한다. 원고들은 제2항 기재 의무를 이행하면, 피고에 대하여 더 이상의 금전지급의무(2017. 11. 25. 이후 이 사건 콘도 사용·수익으로 인한 이익 반환 의무까지 포함)를 부담하지 아니한다.

6. 피고는 원고들이 이 사건 콘도를 2017. 11. 25. 이후에 사용한 점에 대하여 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

(7.항부터 9.항 생략)

마. 원고들의 대금 지급 및 피고의 소유권이전등기

이 사건 화해권고결정에 따라 원고들은 2019. 1. 7. 피고에게 52,200,000원을 지급하였다. 피고는 2019. 5. 24. 이 사건 호실에 관하여 원고 A에게 2/5 지분, 원고 B에게 1/5 지분, 원고들이 운영하는 주식회사 I에 2/5 지분 이전등기를 마쳐주었다.

바. 원고의 이용료 지급 및 회원권 양도

1) 피고는 원고들에게 2018. 1. 1. 이후의 이용료를 지급할 것을 요구하였다. 2020. 11. 16. 피고에게 2018. 1. 1.부터 2020. 11. 16.까지 이용료로 원고 A는 15,361,862원을, 원고 B은 13,124,199원을 각 지급하였다.

2) 한편 원고들은 2020. 11. 10. J, K에게 이 사건 콘도 회원권(이 사건 호실 소유권)을 630,000,000원에 양도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들 주장의 요지

1) 원고들과 피고는 이 사건 화해권고결정에서 원고들이 피고에게 52,200,000원을 지급하면 더 이상 금전지급의무를 부담하지 않는다고 정하였고, 원고들은 2019. 5. 24. 이 사건 호실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고들은 소유권이전등기를 마친 이후로서 2020. 1. 1.부터 같은 해 11. 16.까지의 이용료 6,705,510원은 지급할 의무가 있지만, 나머지 이용료에 대해서는 지급할 의무가 없다.

2) 2020. 1. 1.부터 같은 해 11. 16.까지 이용료로 원고들의 지급의무가 있는 6,705,510원을 원고들의 이 사건 호실에 대한 지분비율(원고 A 2/5 : 원고 B 1/5 = 2 : 1)에 따라 나누면 원고 A에 대한 부분은 4,470,340원(= 6,705,510원 × 2/3)이고, 원고 B에 대한 부분은 2,235,170원(= 6,705,510원 × 1/3)이다. 따라서 피고는 원고 A가 2020. 11. 16. 지급한 15,361,862원에서 위 지급의무가 있는 4,470,340원의 차액 10,891,522원(=15,361,862원 - 4,470,340원)을 부담이득하였고, 원고 B가 2020. 11. 16. 지급한 13,124,199원에서 위 지급의무가 있는 2,235,170원의 차액 10,889,029원(= 13,124,199원 - 2,235,170원)을 부담이득하였다.

나. 판단

1) 관련 법리

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다. 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결 등 참조). 이러한 법리는 소송의 당사자 사이에 재판상 화해가 성립한 후 그 화해조항의 해석에 관하여 다툼이 있는 경우에도 적용되고(대법원 2013. 2. 28. 선고 2012다98225 판결 등 참조), 화해권고결정에 대하여 이의를 신청할 수 있는 기간 이내에

이의신청이 없어 재판상 화해와 같은 효력을 가지는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다248503 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 것처럼 원고들과 피고가 이 사건 화해권고결정에서 “원고들이 52,200,000원을 지급하면 피고에 대하여 더 이상의 금전지급 의무(2017. 11. 25. 이후 이 사건 호실 사용·수익으로 인한 이익 반환 의무까지 포함)를 부담하지 아니한다(이하 ‘이 사건 화해권고조항’이라 한다).”라고 정한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 원고들이 이 사건 화해권고조항에 따라 지급하지 않기로 합의한 금전에 이용료까지는 포함되지 않은 것으로 해석함이 타당하다. 따라서 원고들의 주장은 이유 없다.

① 피고가 원고들에게 부과한 ‘이용료’는 이 사건 호실이 있는 이 사건 콘도를 관리하기 위한 비용(인건비, 복리후생비, 전력비, 연료비, 일반경비, 기타관리비 등)으로, 사용에 대한 대가가 아닌 사용가능한 상태로 유지하기 위한 비용인 것으로 보인다. 피고는 이 사건 콘도 회원들에게 이 사건 콘도를 관리하기 위한 비용을 ‘이용료’ 명목으로 예외 없이 징수하여 온 것으로 보인다.

② 이 사건 화해권고조항에는 “2017. 11. 25. 이후 이 사건 호실 사용·수익으로 인한 이익 반환 의무까지 포함”이라고 별도로 명시되어 있다. 이 부분이 없더라도 원고들이 52,200,000원을 지급하면 이 사건 호실에 관한 소유권이전등기를 이전받는 점에는 다툼이 없을 것으로 보이나, 이 부분이 없다면 원고들이 G, H으로부터 양수한 회원권의 기간이 만료된 다음 날(2017. 11. 25.)부터 이 사건 화해권고결정까지 원고들이 이 사건 호실 등을 사용한 점에 대하여 사용료 지급 관련 분쟁이 발생하였을 것으로 보인다. 이를 예방하기 위해 ‘2017. 11. 25. 이후 이 사건 호실 사용·수익으로 인한 이익 반환 의무가 없다.’라는 취지로 위 내용을 별도로 명시하고, 이 사건 화해권고결정사항 제6항에서 “피고는 원고들이 이 사건 호실을 2017. 11. 25. 이후에 사용한 점에 대하여 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.”라고 정하면서 ‘사용한 점’에 대한 분쟁 즉, 사용료에 대한 분쟁을 명확하게 차단한 것으로 보인다.

③ 이 사건 화해권고결정사항 제3항에는 ‘원고들의 대금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는

동시이행관계에 있고, 피고가 이 사건 호실에 관한 소유권이전등기 의무를 이행할 때까지 원고들은 이 사건 호실을 기존의 회원제와 동일한 조건으로 이용할 수 있다.’라고 정하고 있다. 이는 이 사건 화해권고결정 시점부터 원고들과 피고가 의무를 이행할 때까지 권리관계[소유권이전등기(공유제)]를 취득하지 못한 원고들의 지위를 정한 것이므로, 원고들은 위 기간 동안 동시이행관계가 깨지기 전까지 이 사건 호실을 기존의 회원제와 동일한 조건으로 이용할 수 있다. 따라서 원고들은 이 사건 화해권고결정 시점부터 원고들과 피고가 의무를 이행할 때까지 기존 회원제의 경우와 마찬가지로 이 사건 호실에 대하여 비회원이 지불하는 사용료 지급의무를 부담하지는 않지만, 이 사건 콘도를 관리하기 위한 비용인 이용료를 지급할 의무를 부담한다.

④ 이 사건 시설이용약관(을 제1호증) 제14조 제1항은 ‘원고들은 피고에게 선량한 관리자로서 이 사건 호실 및 콘도를 관리하도록 요구할 수 있는 권리를 가진다.’라고 규정하고 있다. 만약 이 사건 화해권고조항을 원고들에게 이 사건 콘도를 관리하기 위한 비용 지급의무를 면제하는 것으로 해석한다면, 원고들은 평생 피고에게 이 사건 호실 및 콘도를 관리하도록 요구할 권리를 가지나 그 관리를 위한 비용 지급의무를 부담하지 않게 된다. 이는 피고의 입장에서 현저하게 공정을 잃은 해석이다(원고들은 2023. 9. 15.자 준비서면에서 원고들이 소유권이전등기를 마친 날 이후로서 2020. 1. 1.부터 이 사건 콘도를 관리하기 위한 비용을 지급할 책임이 있다는 취지로 주장하나, 원고가 소유권이전등기를 마치기 전후 또는 2020. 1. 1. 전후를 달리 볼 어떠한 근거도 없다).

⑤ 피고는 이 사건 콘도를 관리한 후 관리에 들어간 비용을 사후에 징수하고 있는바, 이 사건 화해권고결정 당시 발생하지도 않아 얼마인지도 모르는 관리비채권을 피고가 미리 포기하였다고 보기도 어렵다.

⑥ 원고들은 2014. 9. 1. G, H으로부터 이 사건 콘도 회원권을 427,800,000원에 양수하였고, 2019. 1. 7. 피고에게 이 사건 화해권고결정에 따라 52,200,000원을 지급하였으며, 2020. 11. 10. J, K에게 이 사건 콘도 회원권(이 사건 호실 소유권)을 630,000,000원에 양도하였다. 원고들은 이 사건 콘도 회원권 양수도를 통해 단순 액수만 비교하여 보았을 때 150,000,000원(= 630,000,000원 - 427,800,000원 - 52,200,000원)의 이득을 얻었는바, 이 사건 화해권고조항에서 지급하지 않기로 합의한 금전지급의무에 이용료 지급의무까지는 포함되지

않는다고 보더라도 원고들에게 특별히 불이익해 보이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각하여야 할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고들의 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 박성규, 판사 강혁성, 판사 신한미