

서울중앙지방법원 2020. 9. 2 선고 2020나21687 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 9. 2 선고 2020나21687 판결

서울중앙지방법원 2020. 2. 12 선고 2019가단5065067 판결

전문

원고, 피항소인G(개명 전 성명: H)

소송대리인 변호사 오치일

피고, 항소인주식회사 I

소송대리인 변호사 박형준

변론 종결2020. 7. 22.

판결 선고2020. 9. 2.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 2. 12. 선고 2019가단5065067 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 117,808,040원 및 이에 대하여 2019. 3. 29.부터 2020. 9. 2.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 151,989,120원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고치는 부분을 제외하고는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고치는 부분

- 제1심판결 제3면 아래에서 제13행의 "월 403,659원원"을 "월 403,659원"으로 고친다.
- 제1심판결 제5면 제18행부터 제6면 제2행까지를 다음과 같이 고친다.

『2) 그런데 피고 등이 R에게 이 사건 각 점포를 포함한 구분점포 68개를 임대하고 얻은 월수입은 R로부터 지급받은 보증금을 상가건물 임대차보호법 시행령 제5조에서 정한 이율(연 12%)에 따라 월차임으로 전환하고 실제 지급받는 월차임을 합산한 금액이고, 이를 R가 임차한 면적인 356.64m²로 나누어 m²당 차임으로 환산하면 아래 표와 같이 2014년, 2015년의 경우 31,965원,

2016년 내지 2019년의 경우 16,543원이며, 이 사건 각 점포의 연도별 월차임을 각 m²당 월차임에 이 사건 각 점포의 면적(4.37m²)을 곱하는 방법으로 산정하면, 2014년, 2015년의 경우 각 139,687원이고, 2016년 내지 2019년의 경우 각 72,294원이다.

2014	11,000,000	40,000,000	11,400,000	31,965	139,687
2015	11,000,000	40,000,000	11,400,000	31,965	139,687
2016	5,500,000	40,000,000	5,900,000	16,543	72,294
2017	5,500,000	40,000,000	5,900,000	16,543	72,294
2018	5,500,000	40,000,000	5,900,000	16,543	72,294
2019	5,500,000	40,000,000	5,900,000	16,543	72,294

』

● 제1심판결 제8면 제1행부터 제9면 제3행까지를 다음과 같이 고친다.

『라. 이 사건 각 분양계약의 취소

따라서 피고의 기망행위에 의하여 이루어진 이 사건 각 분양계약은 원고의 취소의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2019. 3. 28.에 적법하게 취소되었다고 볼 수 있고, 이 사건 각 분양계약과 일체로 체결되어 불가분의 관계에 있는 이 사건 각 임대차계약도 동시에 취소되었다고 봄이 상당하다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결, 대법원 2006. 7. 28. 선고 2004다54633 판결 등 참조).

마. 반환의 범위 및 수액

1) 피고의 분양대금 반환

피고는 이 사건 각 분양계약의 취소에 따른 원상회복으로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 분양대금 205,272,000원 중 원고로부터 실제로 지급받은 158,095,680원을 반환할 의무가 있다.

2) 원고의 임대료 수입 및 피고의 임대료 수입(월차임 상당 사용이익)의 반환

가) 원고는 이 사건 각 임대차계약의 취소에 따른 원상회복으로 피고로부터 지급받은 임대료 수입을 반환할 의무가 있다.

을 제3호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 2014. 1.부터 2019. 3.까지 원고에게 지급한 임대료는 이 사건 각 점포별로 2014년 3,670,598원, 2015년 5,328,279원, 2016년 5,328,276원, 2017년 5,328,276원, 2018년 5,328,276원, 2019년 1,332,069원, 합계 26,315,774원이고, 이 사건 각 점포의 임대료를 합하면 52,631,548원(= 26,315,774원 × 2)이다.

나) 그런데 이 사건 각 임대차계약이 취소되어 원고가 원상회복으로 피고에게 임대료 수입을 반환하는 경우에는 피고가 이 사건 각 점포를 R에게 임대하고 받은 임대료 수입(월차임 상당 사용이익)을 그대로 보유하는 것은 부당하므로, 공평의 관념상 공제하는 것이 타당하다.

2014. 1.부터 2019. 3.까지 피고의 연도별 월차임에 따른 각 점포별 임대료 수입 합계액은 아래 표의 기재와 같이 6,171,954원이므로, 공제되어야 할 피고의 임대료 수입 합계액은 12,343,908원(= 6,171,954원 × 2)이다.

139,687	139,687	72,294	72,294	72,294	72,294	6,171,954	피고 5년 3개
연도별 월차임 합계액(연도별 월차임×12)	1,676,244	1,676,244	867,528	867,528	867,528	216,882	6,171,954

다) 따라서 원고가 반환할 금액은 피고가 원고에게 지급한 임대료 52,631,548원에서 피고의 임대료 수입 12,343,908원을 공제한 40,287,640원이다.

3) 인용금액 및 인용범위

따라서 피고가 반환하여야 할 금액은 원고로부터 실제로 지급받은 분양대금 158,095,680원에서 원고가 반환할 위 40,287,640원을 공제한 117,808,040원이 된다(원고는 이 사건 각 분양대금 합계 205,272,000원에서 이 사건 각 임대차계약의 임대료 중 분양대금 잔금의 지급에 충당된 53,282,880원을 공제하는 방식으로 피고가 원고에게 반환할 금액을 산정하여야 한다는 취지로 주장한다. 먼저 이 사건 각 분양대금 합계 205,272,000원과 실제로 피고가 지급받은 분양대금 158,095,680원의 차액은 47,176,320원이므로 분양대금 잔금의 지급에 충당될 금액의 최대한도는 53,282,880원이 아니라 47,176,320원이다. 설령 원고의 주장처럼 임대료가 분양대금 잔금의

지급에 충당되어 분양대금 잔금이 모두 지급된 것으로 계산되었다고 하더라도 원고가 위 충당된 금액을 실제로 지급한 적은 없으므로, 이 사건 각 분양계약 및 각 임대차계약의 취소에 따른 반환 금액을 산정함에 있어 이 사건 각 분양대금 합계 205,272,000원을 기준으로 삼아 반환할 금액을 산정할 수는 없다. 나아가 이 사건 각 분양대금 잔금이 임대료로 모두 충당되고 이를 원고가 실제로 지급한 것으로 보아 205,272,000원을 기준으로 반환할 금액을 산정하는 경우에는 이 사건 각 분양계약 및 각 임대차계약의 취소에 따라 원고가 피고에게 충당된 것으로 본 분양대금 잔금만큼 반환하여야 하므로, 결국 위 205,272,000원에서 분양대금 잔금 47,176,320원을 공제하고 원고가 실제로 지급한 158,095,680원을 기준으로 삼아 앞서 본 바와 같은 방식에 따라 산정하게 된다. 결국 분양대금 잔금에 충당된 부분을 피고가 원고에게 반환하여야 할 부분에 포함시키면 그 금액만큼 원고도 피고에게 반환하여야 하므로, 그 금액 여하에 관계없이 피고가 원고에게 반환하여야 할 부분이나 원고가 피고에게 반환하여야 할 부분 모두에서 고려하지 않고, 앞서 본 바와 같은 방식에 따라 산정하는 것이 타당하다).

나아가 원고가 이 사건 각 분양계약의 취소에 따른 원상회복의무인 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하는 데 필요한 등기권리증, 매도용 인감증명서 등 서류를 원고의 소송대리인에게 맡겨 두고 이 사건 소장 부분의 송달에 의하여 피고에게 분양대금의 반환과 동시에 이를 수령하도록 최고하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받은 다음 날부터 이행지체의 책임을 지게 된다.

바. 소결

따라서 피고는 원고에게 117,808,040원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 3. 29.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 9. 2.까지 상법에서 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다.

이와 일부 결론을 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사마은혁

판사강화석

판사정철민