

서울중앙지방법원 2022. 6. 14 선고 2021가단13958 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 김기철

변 론 종 결 2022. 5. 17.

판 결 선 고 2022. 6. 14.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 30,159,992원 및 이에 대하여 피고 B에 대하여는 2021. 5. 14.부터, 피고 C에 대하여는 2021. 5. 15.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018년 10월경 피고 B에게 원고가 악기연습실로 운영하고 있던 원고 소유인 서울 종로구 D 외 6필지 지상 E오피스텔 F호, G호, H호(이하 위 3개 호실을 통틀어 ‘이 사건 점포’라 한다)를 임대차기간은 2018. 11. 1.부터 2023. 10. 30.까지, 임대차보증금 없이 차임은 월 2,500,000원(매월 말일 지급), 관리비는 그 중 2/3는 임차인이, 1/3은 임대인이 각 부담하는 내용으로 임대하였다. 원고와 위 피고는 이 사건 점포를 낮에는 원고가 악기연습실로 사용하고, 밤에는 위 피고가 라이브카페를 운영하기로 하였다.

나. 피고들이 위 라이브카페를 공동으로 운영하기로 하여, 원고는 2018. 10. 29. 피고들과 사이에 피고 C을 피고 B와 함께 공동임차인으로 변경하되 나머지 내용은 기존 임대차계약과 동일하도록 다시 임대차계약을 체결하였다. 피고들은 이 사건 점포에 방음시설, 노래방기계, 주방시설, 냉장고, 테이블 등 라이브카페 운영에 필요한 시설들을 추가로 설치하고 영업을 시작하였다.

다. 원고는 차임 지급 연체를 이유로 피고들을 상대로 임대차계약을 해지하고 이 사건 점포의 인도를 구하는 건물명도 등 청구의 소를 제기하였고(이 법원 2020가단22047), 법원은 2021. 2. 9.

‘피고들은 연대하여 원고에게 임대차 종료를 이유로 이 사건 점포를 인도하고 2020년 5월까지의 미지급 차임 합계 12,500,000원을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였다(이하 ‘이 사건 선행판결’이라 한다). 이 사건 선행판결은 2021. 3. 3. 확정되었다.

라. 피고들은 2021. 4. 17. 원고에게 이 사건 점포를 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

원고는 피고들을 상대로 ① 이 사건 선행판결에서 인정된 미지급 차임 부분 다음날부터인 2020년 6월분부터 이 사건 점포를 인도받은 2021. 4. 17.까지 10개월 17일 동안의 차임 상당 부당이득금 합계 26,416,666원 및 ② 이 사건 점포에 관하여 2020년 12월분부터 2021년 3월분까지의 관리비 상당 부당이득금 합계 5,614,990원(= 2020년 12월분 1,455,810원 + 2021년 1월분 1,425,030원 + 2021년 2월분 1,378,280원 + 2021년 3월분 1,355,870원) 중 피고들의 약정부담비율인 2/3에 해당하는 3,743,326원(원 미만 버림)의 합계액인 30,159,992원(= 26,416,666원 + 3,743,326원)의 지급을 구한다.

나. 피고 B의 주장

피고 B은 이 사건 점포 운영에 관여하지 않다가 피고 C에게 지분포기각서를 써주고 동업관계에서 탈퇴하였으므로, 원고의 이 사건 점포에 관한 미지급 차임 및 관리비 청구에 응할 수 없다.

다. 피고 C의 주장

피고 C은 2020. 11. 30. 이 사건 점포에서 퇴거하여 그 후에는 이 사건 점포를 사용·수익한 사실이 없으므로, 2020. 12. 1.부터는 원고에 대하여 차임 및 관리비 상당 부당이득을 반환할 책임이 없다.

3. 판단

가. 차임 및 관리비 상당 부당이득반환채무의 발생

갑 제2, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 피고들은 이 사건 점포 임대차 종료 후에도 노래방기계, 테이블, 냉장고, 집기류 등을 그대로 두고 열쇠를 반환하지 않은 사실, 2021. 3. 24. 이 사건 선행판결에 기초하여 실시된 부동산인도집행(이 법원 1) 당시 이 사건 점포에 아무도 없어 인도집행이 불능되었는데, 위 부동산인도집행 시 작성된 부동산인도불능조서에는 “부재중인 피고 C과 통화한바, 이곳 사업자는 J가 운영한다 진술하다.”라고 기재되어 있는 바, 적어도 피고들은 J에게 이 사건 점포를 라이브카페로 전대하였거나 점유보조자인 J를 통하여 라이브카페를 운영하고 있었던 것으로 볼 수 있는 점, 2021. 4. 17.에 이르러서야

피고들이 노래방기계, 테이블, 냉장고, 집기류 등을 회수해 간 점 등을 종합하면, 피고들은 임대차 종료 후에도 공동으로 2021. 4. 17.까지 이 사건 점포를 직·간접으로 점유하면서 라이브카페 용도로 사용·수익하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 위 사용·수익 기간 동안의 차임 및 관리비 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.(피고 C에게 지분포기각서를 써주고 동업관계에서 탈퇴하였다는 피고 B의 주장은 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 받아들일 수 없다.)

나. 차임 및 관리비 상당 부당이득반환채무의 범위

나아가 피고들이 반환하여야 할 부당이득반환채무의 범위에 관하여 살피건대, ① 차임 상당 부당이득의 액수는 이 사건 선행판결에서 인정된 최종 차임 지급시기 다음날인 2020. 6. 1.부터 이 사건 점포 인도일인 2021. 4. 17.까지 발생한 합계 26,416,666원(= 2,500,000원 × 10개월 + 2,500,000원 × 17/30일, 원 미만 버림)이고, ② 관리비 상당 부당이득의 액수는 원고가 구하는 바에 따라 갑 제2, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 2020년 12월분부터 2021년 3월분까지 발생한 관리비 합계 5,614,990원(= 2020년 12월분 1,455,810원 + 2021년 1월분 1,425,030원 + 2021년 2월분 1,378,280원 + 2021년 3월분 1,355,870원) 중 2/3에 해당하는 3,743,326원(= 5,614,990원 × 2/3, 원 미만 버림)이다.

다. 소결론

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 30,159,992원(= 26,416,666원 + 3,743,326원) 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음날인 피고 B에 대하여는 2021. 5. 14.부터, 피고 C에 대하여는 2021. 5. 15.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 장원지