

서울중앙지방법원 2023. 8. 24 선고 2022가단26012 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유일

담당변호사 오태희

피 고 B

변 론 종 결 2023. 8. 10.

판 결 선 고 2023. 8. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 74,405,529원 및 이에 대하여 2022. 12. 31.부터 2023. 8. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 80,232,000원 및 이에 대하여 2022. 12. 31.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 19. 서울 강남구 C, D 양 지상 연립주택 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 143/154 지분에 관하여 2018. 7. 17.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 부동산 중 나머지 11/154 지분은 소외 F의 소유이다.

나. 피고는 2020. 10. 6.경부터 이 사건 부동산을 점유 · 사용하여 오다, 2022. 12. 27.경 이 사건 부동산에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산 중 원고 소유 143/154 지분에 관하여 법률상 원인 없이 점유 · 사용하여 그로 인하여 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입혔으므로, 원고에게 이 사건 부동산의 점유 · 사용으로 인한 이익을 반환할 의무가 있다.

2) 나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유 · 사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 이 사건 부동산에 관하여 피고가 점유를 개시한 2020. 10. 6.경부터 퇴거한 2022. 12. 27.경까지 이 사건 부동산의 차임이 월 300만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 2020. 10. 6.경부터 2022. 12. 27.경까지 이 사건 부동산의 차임 상당액 80,129,032원[= ① 2020. 10. 6.부터 2020. 10. 31.까지 2,516,129원(= 300만 원 × 26/31, 원 미만 버림, 이하 같다) + ② 2020. 11. 1.부터 2022. 11. 30.까지 25개월 동안 7,500만 원(= 300만 원 × 25개월) + ③ 2022. 12. 1.부터 2022. 12. 27.까지 2,612,903원(= 300만 원 × 27/31)] 중 원고 지분 비율에 해당하는 74,405,529원(=

80,129,032원 × 143/154)을 반환할 의무가 있다.

나. 항변에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

가) 피고는 이 사건 부동산의 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유할 권한이 있는 주식회사 G(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 2020. 8. 25. 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하고 점유·사용하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

나) 피고는 소외 회사와 임대차계약을 체결할 무렵 이 사건 건물의 관리업체인 주식회사 H 직원의 안내를 받아 이 사건 부동산에 방문하였고, 당시 이 사건 부동산의 현관문에는 소외 회사가 유치권을 행사 중이라는 표지가 법원의 사건번호와 함께 적시되어 부착되어 있었으며, 피고는 원고와 소외 회사 사이의 분쟁을 전혀 알지 못하고 임대차계약에 기하여 이 사건 부동산을 점유하였을 뿐이다.

다) 피고는 소외 회사에 보증금 3억 원을 지급하고 이 사건 부동산을 점유·사용하였으므로, 원고는 소외 회사에 대하여 부당이득을 구하여야 한다.

2) 판단

가) 임대차계약에 기한 점유 권원 주장에 관한 판단

유치권자는 채무자 또는 소유자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 임대할 수 있는 권한이 없으므로(민법 제324조 제2항 참조), 유치권자의 그러한 임대행위는 소유자의 처분권한을 침해하는 것으로서 소유자에게 그 임대의 효력을 주장할 수 없다. 따라서 소유자의 승낙 없는 유치권자의 임대차에 의하여 유치권의 목적물을 임차한 자의 점유는 소유자에게 대항할 수 있는 적법한 권원에 기한 것이라고 볼 수 없다(대법원 2004. 2. 13. 선고 2003다56694 판결, 대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다94700 판결 등 참조).

을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2020. 8. 25. 이 사건 부동산의 유치권자로서 점유권이 있다고 주장하는 소외 회사와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 3억 원, 임대기간은 '이 사건 부동산의 보존등기가 정상적으로 완료되어 판결에 의한 점유권자 또는 점유권자가 지정하는 자에게 소유권이전을 할 수 있는 시점까지'로 정하여 임차하기로 하는

임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결한 사실은 인정되나, 설령 피고의 주장과 같이 소외 회사가 이 사건 부동산에 관한 적법한 유치권자라고 하더라도 위와 같은 임대차계약의 체결에 있어 이 사건 부동산의 소유자인 원고의 승낙을 받았다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고는 이 사건 임대차계약에 기한 점유로써 원고에게 대항할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 선의의 점유자 주장에 관한 판단

원고와 소외 회사 사이의 분쟁을 전혀 알지 못하고 임대차계약에 기하여 이 사건 부동산을 점유하였을 뿐이라는 피고의 주장을 자신은 선의의 점유자로서 이 사건 부동산의 과실을 수취할 권리가 있다는 주장으로 선행하여 살펴본다.

민법 제201조 제1항은 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다고 규정하고, 한편 건물을 사용함으로써 얻는 이득은 그 건물의 과실에 준하는 것이나(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다44290 판결 참조), 여기서 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대법원 1995. 8. 25. 선고 94다27069 판결, 대법원 1996. 12. 10. 선고 95다32969 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 이 사건 부동산의 유치권자인 소외 회사의 점유권한을 신뢰하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 것인데, 유치권자는 채무자 또는 소유자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 임대할 수 있는 권한이 없음은 앞서 본 바와 같고, 부동산의 소유자가 아닌 유치권자와 임대차계약을 체결하는 경우는 이례적이라 할 것임에도, 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 등기부상 소유권자인 원고에게 소외 회사가 적법한 유치권자인지, 소외 회사에게 임대권한을 부여하였는지 여부 등을 전혀 확인하지 아니한 것으로 보이므로, 피고가 소외 회사에게 이 사건 부동산을 임대할 정당한 권원이 있다고 오신하였다 하더라도 그와 같은 오신에 정당한 근거가 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 소외 회사에 대하여 부당이득을 청구하여야 한다는 주장에 관한 판단어떤 물건에 대하여 직접점유자와 간접점유자가 있는 경우 그에 대한 점유·사용으로 인한 부당이득의 반환의무는 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 서로 중첩되는 부분에 관하여는 일방의 채무가 변제 등으로

소멸하면 타방의 채무도 소멸하는 이른바 부진정연대채무의 관계에 있다고 할 것이다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2011다76747 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 소외 회사가 간접점유자로, 피고가 직접점유자로서 점유하고 있다고 봄이 타당한바, 이 사건 부동산의 점유·사용으로 인한 부당이득의 반환의무는 소외 회사와 피고 사이에 부진정연대채무의 관계에 있다 할 것이다. 부진정연대채무는 여러 채무자가 같은 내용의 채무에 대하여 각자 독립하여 채권자에게 전부 이행할 의무를 부담하는 다수당사자의 법률관계로서, 원고로서는 소외 회사나 피고 중 누구에게든지 채무 범위 내에서 이행을 청구할 수 있는바(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다252898 판결 참조), 원고가 소외 회사로부터 이 사건 부동산의 차임 상당의 부당이득금을 지급받았다고 볼 아무런 자료가 없는 이상 원고가 소외 회사에 대하여 부당이득반환을 청구할 수 있다는 사정만으로 피고의 부당이득반환의무가 면제되는 것은 아니다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 74,405,529원 및 이에 대하여 민법 제749조 제2항에 따라 피고가 악의의 수익자로 간주되는 이 사건 소장 부분 송달일 이후로서 원고가 구하는 2022. 12. 31.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 8. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 손성희