

수원지방법원 성남지원 2022. 4. 26 선고 2020가합401013 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 노정호, 조선규, 유희수

피 고 B

소송대리인 법무법인 서울제일

담당변호사 박재형

변 론 종 결 2022. 3. 22.

판 결 선 고 2022. 4. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 250,000,000원 및 이에 대한 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라(명시적 일부청구).

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고와 피고는 형제지간으로, 망 C(이하 '망인'이라 한다)과 D는 그 사이에 E, 원고, F, 피고의 2남 2녀를 두었다.
- 2) 망인은 2018. 10. 12.경 사망하였다.

나. 이 사건 부동산의 소유 관계

- 1) 망인은 2001.경 자신이 소유하던 강릉시 G 대 443㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 소재하던 구 건물을 철거하고, 그 지상에 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 및 주택(1층 190.73㎡, 2층 299.80㎡, 3층 147.82㎡, 지층 190.73㎡, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였는데, 위 건물에 대하여 2001. 12. 14. 원고와 피고 명의로 각 1/2 지분에 관한 소유권보존등기가 이루어졌다.
- 2) 망인의 소유였던 이 사건 토지에 관하여는 망인 사후 2019. 5. 1.경 원고와 피고 명의로 각 3/10 지분, D와 E 명의로 각 2/10 지분씩 2018. 10. 12.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 건물의 관리 및 임대현황

- 1) 피고는 이 사건 건물이 신축된 2001.경부터 현재까지 이 사건 건물의 임대, 수선 등을 담당하며 위 건물 각 점포의 임대차계약에 따른 차임 등을 피고 명의의 계좌로 지급받아 왔다.
- 2) 원고가 주장하는 이 사건 건물의 임대차현황은 아래 표 기재와 같다.

구분	임차인	보증금/임대료(단위 원)	계약기간	비고
지층				공실가능성
1층 화장품 H	I	5,000만/160만	2014. 6. 30.~미상	을제2호증의 1
1층 잡화 J	K	8,000만/190만	2016. 2. 1.~ 2018. 1. 31.	을제2호증의 2
1층 옷가게 L	M	2억 2,000만/400만	2016. 5. 30. ~ 2021. 5. 29.	을제2호증의 3
2층 음식점 N	O (P)	5,000만/200만	2016. 9. 1.~ 2019. 8. 31.	을제2호증의 4
3층 주점 Q	불상	불상	불상	
합계		4억/990만		

라. 원고는 2019. 11. 4. 피고에게 ‘공유물 관리권한 철회에 따른 임대차계약서 등 자료 요청’이라는 제목으로, ‘피고가 그동안 이 사건 건물을 관리하여 왔으나, 단독으로 임대차계약을 체결하고 임대료 등을 제대로 지급하지 아니하므로, 그동안 제대로 지급하지 않은 임대료를 받기 원하며, 향후 임대차계약은 피고 독자적으로 체결할 수 없다’는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 같은 날 이 사건 건물의 1층 점포 임차인인 M에게도 ‘공유물 관리권한 철회에 따른 요청’이라는 제목으로, 피고에 대한 관리권한 철회에 따라 잔존 임대차 기간에 대한 차임 중 1/2를 원고의 계좌로 지급하라는 취지의 내용증명우편을 발송하였다(이하 ‘이 사건 각 내용증명’이라 한다).

마. 원고는 2020. 2. 5. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 건물의 공유자 중 1인인 피고는 이 사건 건물을 단독으로 사용·수익하여 왔는바, 그와 같은 수익 중 매월 평균 300만 원 정도를 부모님에 대한 생활비로 지급하였으므로 이를 공제한 나머지 금원에 상응하는 수익을 아래 <건물수익 계산내역표> 기재와 같이 얻었다.

<건물수익 계산내역표>(단위: 원)

연도	차임 등 건물로 인한 수익(㉠)	부모님 생활비(㉡)	순수익(㉠ - ㉡)
2010년	123,900,000	36,000,000	87,900,000
2011년	122,700,000	36,000,000	86,700,000
2012년	118,800,000	36,000,000	82,800,000
2013년	118,800,000	36,000,000	82,800,000
2014년	118,800,000	36,000,000	82,800,000
2015년	122,160,000	36,000,000	86,160,000
2016년	124,560,000	36,000,000	88,560,000
2017년	123,600,000	36,000,000	87,600,000
2018년	123,600,000	36,000,000	87,600,000
2019년	123,600,000	36,000,000	87,600,000
2020년 1월~ 2020년 5월	51,500,000	15,000,000	36,500,000
합계	1,272,020,000	375,000,000	897,020,000

2) 따라서 피고는 원고에게 부당이득금으로 위 <건물수익 계산내역표> 기재 순수익 합계 금액 중 1/2에 상응하는 448,510,000원(= 897,020,000원 × 원고의 이 사건 건물 지분 1/2)을 지급할 의무가 있는바, 명시적 일부청구로서 250,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급을 구한다.

나. 피고

1) 부담부 증여 주장

피고는 망인의 허락으로 이 사건 건물 중 일부를 무상으로 임대하거나 임차할 권한을 갖고 있었고, 나머지 부분에 관해서 취득한 차임 등 금원은 부모님의 생계비로 사용하는 형태로 관리하여 왔다. 또한 망인은 망인 사후에는 배우자인 D에 대한 생계비를 사용할 것을 조건으로 하여 이 사건 건물을 원고와 피고에게 부담부 증여하였는바, 원고가 이 사건 건물에 대하여 차임 등 상당의 수익을 얻을 권리가 없다.

2) 예비적 상계 항변

예비적으로, 이 사건 토지의 소유자였던 망인은 이 사건 건물의 소유자인 원고와 피고에게 지료 또는 지료 상당의 부당이득반환채권을 보유하고, 망인이 사망한 2018. 10. 12.경 상속인들에게 위 채권이 상속되었다. 그런데 피고는 망인의 상속인인 D, E, F로부터 이들이 망인으로부터 상속받은 망인의 원고에 대한 지료 상당의 부당이득반환채권 및 이 사건 토지에 대한 상속재산분할 이후 이들의 원고에 대한 지료채권을 양수하였다.

따라서 피고는 원고에 대하여 위와 같은 채권을 갖고 있는바, 이를 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 이 사건 부당이득반환채권을 상계하면 원고의 잔존 채권이 없으므로 원고의 청구는 기각되어야 한다.

3. 판단

가. 살피건대, 원고가 이 사건 건물의 보존등기일인 2001. 12. 4.부터 현재까지 이 사건 건물의 1/2 지분을 소유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 건물 중 1/2 지분소유권자로서 위 건물에 대한 사용·수익권을 보유한다.

나. 그러나, 위 기초사실 및 앞서 든 증거에 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 건물은 망인이 그의 비용으로 신축하였는데, 피고는 이 사건 건물이 신축되어 소유권보존등기가 마쳐진 2001. 12. 4.경부터 현재까지 이 사건 건물의 임대 등을 담당하며 위 건물 점포의 임대차계약에 따른 차임 등을 피고 명의의 계좌로 지급받아 왔고, 위 차임

등을 망인과 D의 채무 변제금, 생활비, 병원비 지원금, 미혼자녀 F의 생활비, 위 건물과 관련된 제세공과금 지급 등 용도로 사용하여 온 점, ② 원고와 피고는 현재까지 이 사건 건물을 담보로 금융기관으로부터 각 수 억 원을 대출받아 사용하고 있는 점, ③ D는 이 법정에서 자신이 피고 명의의 통장과 현금인출카드를 소지하고 사용하여 왔다고 진술한 점, ④ 그럼에도 원고는 망인이 신축한 이 사건 건물의 1/2 지분에 관해 자신 명의로 소유권보존등기를 마친 2001. 12. 14.부터, 망인 사후 피고와 임차인 M에게 자신이 위 건물의 1/2 지분권자로서 피고에 대한 관리 권한을 철회하고 향후 자신에게 그 지분 상당 관리 권한이 있음을 주장하는 이 사건 각 내용증명우편을 발송한 2019. 11. 4.경 전까지 약 18년 동안, 망인이나 모 D, 피고 등 가족들에게 이 사건 건물에 대한 피고의 단독 관리권 행사에 관해 이의를 제기하였다거나, 이 사건 건물의 임차인들에게 위 건물의 지분권자로서 사용·수익권을 행사하였다고 볼 만한 정황이 전혀 없는 점(원고는 이 사건 건물의 임대차 현황에 관한 자료 또한 일체 보유하고 있지 아니하였고, 이 사건 각 내용증명을 통해 비로소 위 자료를 요구하기 시작한 것으로 보인다), ⑤ 원고가 이 사건 건물의 1/2 지분에 대한 소유권보존등기 이후 이 사건 건물의 유지, 관리에 필요한 비용 및 제세공과금을 부담하였다고 볼 만한 정황도 없는 점(원고는 이 사건 건물 지분 소유로 인하여 원고의 급여소득 등에 대해 부과되는 종합소득세 또한 망인이 납부해 왔다는 점을 인정하고 있다), ⑥ 망인이 이 사건 건물을 신축하여 원고와 피고 앞으로 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 위 건물에서 얻을 수 있는 차임 등 이익 중 일부를 망인과 D의 생활비로 사용하기로 하는 내용의 원·피고 간의 합의가 있었다는 사실 자체에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고와 피고 또는 원·피고와 망인 및 D를 비롯한 가족 전원 사이에는 이 사건 건물로부터 얻어지는 수익(이 사건 건물을 담보로 대출받은 금원 포함)을 망인과 D의 의사에 따라 사용하거나 또는 망인과 D의 동의 하에 자녀들로 하여금 사용하게 하고, 원고는 이 사건 건물의 1/2 지분에 기한 사용·수익권을 행사하지 않기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 상당하다(피고의 부담부 증여 주장에 위와 같은 취지의 주장도 포함되어 있는 것으로 보인다).

다. 따라서, 원고가 위와 같은 묵시적 합의를 해지하고 장래에 이 사건 건물에서 발생하는 차임 등 수익에 대한 권리를 피고에게 주장함은 별론으로 하고, 이 사건에서와 같이 과거의 부당이득금 중

일부금의 반환을 구하는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정용신, 판사 김재연, 판사 유재경