

수원지방법원 성남지원 2022. 9. 2 선고 2021가단9363 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 평원 담당변호사 손태근, 홍민지(소송구조)

피고B

소송대리인 변호사 김갑진

변론 종결 2022. 8. 19.

판결 선고 2022. 9. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 12,000,000원 및 이에 대하여 2018. 3. 21.부터 2022. 9. 2.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 32,115,909원 및 이에 대하여 2018. 2. 5.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 9.경 피고와, 한국토지주택공사가 공공임대주택으로 분양하는 수원시 영통구 C 아파트를 피고 명의로 임차권을 분양받은 후 위 임대주택의 임차권 양도가 가능한 때에 원고에게 임차권 명의를 변경하여 주기로 하는 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 하고, 피고에게 이에 대한 대가 명목으로 1,200만 원(이하 '이 사건 지급금'이라 한다)을 지급하였다. 피고는 같은 날 원고에게 향후 임차권 명의 변경 등에 필요한 양도각서, 권리포기각서 등을 교부하여 주었다.

나. 피고는 2011. 9. 5. 위 아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 임차권 분양 신청에 당첨되어 2011. 11. 17. 한국토지주택공사와 위 아파트에 관하여 임대차보증금 9,600만 원, 차임 월 70만 원, 입주예정일 2013. 12월로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 피고를 대신하여 피고 명의로 한국토지주택공사에, 위 계약 당일 이 사건 임대차계약의 계약금 1,920만 원(이는 임대차보증금 중 일부이다)을 지급하였다.

라. 원고는 2014. 3. 31.경 E에게, E가 이 사건 아파트에 전입신고를 하지 않는 조건으로 위 아파트를 임대차보증금 4,000만 원에 차임 50만 원, 임대기간 2014. 4. 2.부터 2016. 4. 22.까지로 정하여 임대하고 그 무렵 E로부터 위 임대차보증금 4,000만 원을 지급받았다.

마. 피고는 2016. 4. 1. 한국토지주택공사와 이 사건 임대차계약을 갱신하였고, 원고는 E와 2016. 4. 22. E와 체결한 위 임대차계약을 갱신하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 14 내지 16, 21 내지 33호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 약정에 따라 원고에게 이 사건 아파트에 관한 임차권 명의를 이전하여 줄 의무가 있음에도 2018. 2. 5. 한국토지주택공사에 이 사건 임대차계약 해지 신청을 하였고 이에 따라 위 임대차계약이 해지되었다. 피고는 한국토지주택공사로부터 잔존 임대차보증금 17,315,909원을 반환받았고, 임대차가 해지되었음에도 불구하고 원고로부터 2018. 2. 13. 이 사건 아파트에 관한

연체 차임 명목으로 280만 원을 지급받았는바, 피고는 원고에게 채무불이행 내지 불법행위에 기한 손해배상으로 또는 부당이득 반환으로 이 사건 지급금 1,200만 원, 반환받은 보증금 17,315,909원, 위 280만 원 합계 32,115,909원(= 1,200만 원 + 17,315,909원 + 280만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거, 갑 제9 내지 13, 34, 35호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 한국토지주택공사는 2017. 9. 22. 피고에 대하여, 이 사건 아파트에 대하여 공공주택 특별법 제49조의71)에 근거하여 시행한 거주자실태조사 결과 피고가 공공주택 특별법 및 이 사건 임대차계약에서 정한 임대주택 전대 금지를 위반하였음을 이유로 2017. 9.

15.자로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통보를 한 사실, E는 2018. 2. 5.경 이 사건 아파트를 위 공사에 인도한 사실, 피고는 2018. 2. 20. 한국토지주택공사로부터 이 사건 임대차계약의 잔존 임대차보증금 17,315,909원을 반환받고, 2018. 2. 13.경 원고로부터 연체 차임 명목으로 280만 원을 지급받은 사실, E는 피고가 한국토지주택공사로부터 반환받은 위 임대차보증금은 원고가 피고를 대신하여 납부한 돈으로 피고는 이를 원고에게 반환하여야 하는바 원고의 피고에 대한 위 반환청구권에 관하여 채무자를 원고로, 제3채무자를 피고로 하여 청구금액 18,344,198원으로 한 채권압류 및 추심명령(수원지방법원 성남지원 2020타채1651)을 받았고, 피고가 위와 같이 반환받은 보증금을 추심한 사실, 피고는 2021. 9. 28. 원고를 피공탁자로 하여 위 280만 원 및 그때까지 발생한 지연손해금을 더한 3,307,450원을 수원지방법원 성남지원 2021년 금제4962호로 변제공탁하였고 원고는 2021. 10. 5. 이의를 유보하고 위 공탁금을 수령한 사실을 인정할 수 있다. 이를 종합하면, 한국토지주택공사의 거주자실태조사에 따라 이 사건 임대차가 무단 전대되었음을 이유로 해지됨에 따라 원고와 피고 사이의 이 사건 약정에서 달성하려는 목적, 즉 피고가 이 사건 아파트의 임차권을 원고에게 이전하여 주는 것이 불가능하게 되었으므로, 피고는 원고로부터 그 대가 명목으로 지급받은 이 사건 지급금 1,200만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 봄이 타당하다. 원고는 피고가 한국토지주택공사로부터 반환받은 잔존 임대차보증금 17,315,909원 및 원고가 피고에게 지급한 280만 원의 지급도 아울러 구하나, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고가 공탁한 280만

원 및 이에 대한 지연손해금을 수령하였고, 원고의 채권자인 E가 위 잔존 임대차보증금을 추심하였으므로 이로써 피고는 위 각 돈을 원고에게 반환하였거나 더 이상 이를 보유한다고 볼 수 없다. 따라서 이 점을 지적하는 피고의 주장은 이유 있고 결국 원고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다(원고는 피고가 원고에게 이 사건 임차권 명의 변경의무를 불이행하였음을 전제로 채무불이행 내지 불법행위에 기한 손해배상을 선택적 청구원인으로 주장한다. 갑 제6호증의 기재에 의하면 피고는 이 사건 아파트에 전입신고 한 후 타에 자신의 주소를 이전한 사실은 인정되나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 이 사건 임대차의 무단 전대를 이유로 한국토지주택공사에 의해 해지됨에 따라 피고의 임차권 명의 변경의무 이행이 불가능하게 되었는데, 원고가 E에게 이 사건 아파트를 사실상 전대함으로써 이 사건 임대차계약에서 금지한 임대차 무단 전대를 초래한 이 사건에서, 피고가 위와 같은 경위로 임차권 명의 변경을 이행하지 못하게 된 데에 피고에게 귀책사유가 있다고 단정하기는 어려우므로 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다).

이에 대하여 피고는 이 사건 지급금 1,200만 원은 불법행위에 기해 받은 것으로 이는 민법 제746조에서 정한 불법원인급여에 해당하여 원고가 그 반환을 구할 수 없다고 주장하나, 이 사건 약정이 공공주택 특별법이 금지하는 공공임대주택인 이 사건 아파트에 관한 임차권 양도를 내용으로 하고 있긴 하나 당사자 사이에 임차권 양도계약 자체는 유효한데다(대법원 1993. 11. 9. 선고 92다43128 판결 참조), 이 사건 지급금을 불법원인급여로 보아 그 반환을 구할 수 없다고 본다면 이 사건 약정이 관련 법률에 위반됨을 알고서도 이 사건 지급금을 받은 피고에게 그 이익을 귀속시키는 결과가 되어 부당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

부당이득반환의무는 기한의 정함이 없는 채무로서 수익자는 이행청구를 받은 다음 날부터 이행지체로 인한 지연손해금을 배상할 책임이 있는데(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다11808 판결 등 참조), 갑 제17, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 피고에게 2018. 3. 20. 이 사건 지급금의 반환을 청구한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 1,200만 원 및 이에 대하여 그 지급기일 다음날인 2018. 3. 21.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 9. 2.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로

계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다(소송비용에 관하여는 이 사건 소제기의 경위, 진행 경과 등 변론에 나타난 여러 사정을 고려하여 각자 부담으로 정한다).

판사이회경

1) 공공주택 특별법 제49조의7(공공주택의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항을 확인하기 위하여 입주자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 입주자 및 임차인은 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 임차인의 실제 거주 여부 및 임차인이 아닌 사람의 거주 상황