

수원지방법원 2024. 5. 24 선고 2023가단12360 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 15.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 46,133,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2001. 8. 24. 수원시 팔달구 C에 있는 주상복합건물인 D건물(지하 5층, 지상 19층, 이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 중 지하층 E, F, G, H, I, J, K호, 5층 L호 부분에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 지하층 점포들을 '이 사건 지하 점포', 위 5층 점포를 '이 사건 5층 점포'라고 하고, 위 각 점포들을 모두 일괄하여 '이 사건 각 점포'라고 한다.).

나. 이 사건 건물 중 상가 부분에 해당하는 지하 1층부터 지상 5층까지(이하 '이 사건 상가'라고 한다)는 당초 집합건물로 건축되어 수분양자들의 구분소유권에 따라 칸막이, 천장, 바닥 경계, 벽체, 건물번호 등 각 구분점포를 구분할 수 있는 표지 등이 설치되어 있었으나, 2002년경 그러한 시설물이 모두 철거된 이후에는 구조상 각각의 구분소유에 따른 점포를 구분할 수 없게 되었다.

다. 원고는 2012. 12. 7. 피고와 사이에, 이 사건 지하 점포에 관하여는 보증금 1,000만 원, 차임 월 60만 원, 임대기간 1년으로 하는 임대차계약을, 이 사건 5층 점포에 관하여는 보증금 2,000만 원, 차임 월 100만 원, 임대기간 1년으로 하는 임대차계약을 각 체결하였다[이하 일괄하여 '이 사건 임대차(계약)'이라고 한다.].

라. 피고는 원고와의 이 사건 임대차계약과는 별개로, 2013. 1. 1. 이 사건 상가 지분 과반수의 소유자로부터 2009. 6. 28.자로 이 사건 상가를 임대할 권한을 위임받은 'D 상가관리단'(이하 '이 사건 관리단'이라고 한다)과 사이에, 이 사건 5층 점포를 포함한 이 사건 상가 4, 5층 점포 전체에 관하여 보증금을 5,000만 원, 차임을 월 800만 원, 임대기간을 24개월로 정한 임대차계약을 체결하였다.

마. 이 사건 지하 점포는 M이 2013. 1. 18.경부터 대게 음식점 영업을 하면서 사용하여 왔고, 이 사건 5층 점포를 포함한 이 사건 상가 4, 5층 점포 전체에서는 2015. 12.경까지 피고가 'N사우나'를 운영하다가, 이후에는 O 주식회사(대표이사가 당초 피고였다가 2016. 3. 24. P으로 변경됨)가 위 사우나를 운영하여 왔다.

바. 1) 원고는 2014. 5. 15. 피고를 상대로, 이 사건 임대차계약 해지 등을 원인으로 하여 이 사건 각 점포의 인도를 구함과 아울러, 위 임대차계약에 따른 차임 미지급분 160만 원 및 2013. 12. 10.부터 소 제기 시까지 5개월간의 차임 등 합계액에서 원고가 피고에게 반환하여야 할 보증금을 제외한 나머지 돈과 2014. 5. 10.부터 이 사건 각 점포 인도 완료일까지의 차임 상당액 등의 지급을 구하는

본소를 제기하였고, 이에 대해 피고는 위 임대차계약이 기간만으로 종료되었음을 원인으로 하여 임대차보증금 3,000만 원에서 피고가 미지급한 1개월분의 차임 160만 원을 공제한 나머지 2,840만 원의 지급 등을 구하는 반소를 제기하였다.

2) 위 소송에서 항소심 법원은 2016. 4. 28. 다음과 같은 이유로 원고의 본소청구를 모두 기각하는 한편 피고의 반소청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 대해 원고가 상고하였으나 2016. 7. 29. 상고기각 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었다[수원지방법원 2014나37771(본소), 2014나44755(반소) 판결, 대법원 2016다19992(본소), 2016다20008(반소) 판결, 이하 ‘제1선행사건’이라고 한다.].

○ 이 사건 각 점포는 구분건물로서의 실체를 상실하여 이 사건 임대차계약의 임대목적물을 특정할 수 없는 상태이므로, 이 사건 각 점포의 반환을 구하는 원고의 청구는 이유 없다(더욱이 피고는 변론종결 당시 이 사건 각 점포를 더 이상 점유하고 있지 않는 것으로 보인다).

○ 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 ‘임대조건은 매년 12월 7일을 준해 인상(조정)한다’고 정한 사실 등 몇몇 사실만으로 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보기는 어렵다.

○ 결국 이 사건 임대차계약이 2013. 12. 6. 기간 만료로 종료된 사실, 원고가 피고로부터 임대차보증금 3,000만 원을 지급받은 사실, 피고가 이 사건 임대차기간 동안 1개월분의 차임 160만 원을 원고에게 지급하지 못한 사실이 인정되므로, 원고는 이 사건 임대차계약의 종료를 원인으로 피고에게, 임대차보증금 3,000만 원에서 미지급 차임 160만 원을 공제한 나머지 임대차보증금 2,840만 원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

사. 1) 원고는 이후 2016. 12. 21. “피고가 법률상 원인 없이 2013. 12. 7.부터 2015. 12. 10.까지 이 사건 5층 점포에서 사우나를 운영하고 2013. 12. 7.부터 출근 이 사건 지하 점포에서 음식점을 운영하고 있으므로, 원고에게 위 각 기간에 관한 임료 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.”는 취지로 주장하며, 피고를 상대로 차임 내지 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 소를 제기하였는데, 법원은 2018. 3. 30. 다음과 같은 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다(수원지방법원 2016가합4153 판결).

○ 피고가 2013. 12. 7. 이후 이 사건 지하 점포를 점유한 사실을 인정할 증거가 없다.

○ 이 사건 상가의 구조상 구분이 소멸된 이상 원고는 위 상가의 지분을 소유하는 공유자가 되었고, 피고가 이 사건 5층 점포에서 2013. 12. 7.부터 2015. 12.경까지 ‘N사우나’를 운영한 사실은 다툼이 없다. 그러나 증거들에 의하면, 피고가 2013. 1. 1. 이 사건 상가 지분 과반수의 소유자로부터 상가를 임대할 권한을 위임받은 이 사건 관리단으로부터 이 사건 5층 점포를 임차한 사실을 인정할 수 있고, 공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하여 민법 제265조 본문에 따라 공유자 지분의 과반수로서 결정할 수 있으므로, 결국 피고가 위 관리단으로부터 위 점포를 임차한 것은 적법하다. 따라서 피고가 법률상 원인 없이 위 점포를 사용하여 이익을 얻었다고 할 수 없다.

2) 원고는 위 판결에 대해 항소하면서 “이 사건 관리단은 적법하게 성립된 단체가 아니고, 이 사건 5층 점포의 소유자인 원고로부터 임대를 위임받은 바도 없으므로, 피고가 2013. 1. 1. 이 사건 관리단과 체결한 임대차계약은 정당한 점유권원이 될 수 없다. 그 결과 위 임대차계약과 관계없이 원고와 피고가 체결한 이 사건 임대차계약은 그 임대차기간 만료 무렵인 2013. 12. 7. 묵시적으로 갱신되었다. 따라서 이 사건 각 점포를 법률상 원인 없이 점유해 온 피고는 원고에게, 이 사건 5층 점포에 관하여 2013. 12. 7.부터 2015. 12. 10.까지 임료 상당의 부당이득금을, 이 사건 지하 점포에 관하여 2013. 12. 7.부터 피고의 점유 종료일까지 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.”는 등의 주장을 하였으나, 항소심 법원은 2018. 10. 19. 다음과 같은 이유로 원고의 항소를 기각하는 판결을 선고하여 그 무렵 해당 판결이 확정되었다(서울고등법원 2018나2021454 판결, 이하 위 수원지방법원 2016가합4153 사건과 그 항소심인 위 서울고등법원 2018나2021454 사건을 일괄하여 ‘제2선행사건’이라고 한다.).

○ 피고가 2013. 12. 7. 이후 이 사건 지하 점포를 점유하였다고 볼 수 없다.

○ 2002년경 이 사건 5층 점포는 구분건물로서의 구조상 독립성을 상실하였고, 그 결과 종전 구분건물 등기명의자들의 공유에 속하게 되었다. 따라서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 제1항에 의하여 적법하게 성립된 이 사건 관리단이 과반수 지분 공유자들로부터 이 사건 5층 점포를 비롯한 점포 임대에 관한 권한을 위임 받은 이상, 비록 종전에 이 사건 5층 점포를 단독으로

소유하였던 원고로부터 따로 임대를 위임 받은 사실이 없더라도, 이 사건 관리단은 피고에게 이 사건 5층 점포를 적법하게 임대할 권한을 가진다. 따라서 2013. 12. 7.부터 2015. 12.경까지 피고의 이 사건 5층 점포에 대한 점유는 이 사건 관리단과 체결한 2013. 1. 1.자 임대차계약이라는 적법한 점유권원에 기한 것이다.

○ 원고는 이미 피고를 상대로 2012. 12. 7.자로 원 · 피고 사이에 체결된 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 주장하면서 2013. 12. 10. 이후의 임료 지급을 구하는 소를 제기한 바 있으나, 원고의 청구를 기각하는 일련의 판결들[제1선행사건 판결, 대법원 2017. 1. 12. 선고 2016재다1470(본소), 2016재다1487(반소) 판결]이 선고, 확정된 바 있을 뿐이다.

아. 원고는 2022. 11. 1. 다시금 “피고가 2013. 11. 10.부터 2018. 3. 13.까지 52개월간 법률상 원인 없이 무단으로 이 사건 각 점포를 점유 · 사용하고 있으므로, 각 무단점유 기간의 차임 상당 부당이득금에서 임대차보증금을 공제한 나머지 정산금을 반환하여야 한다.”고 주장하며, 피고를 상대로 부당이득금 반환 청구의 소를 제기하였고, 법원은 2023. 8. 8. 다음과 같은 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하여 그 무렵 위 판결이 그대로 확정되었다(서울중앙지방법원 2022가단5329068 판결, 이하 ‘제3선행사건’이라고 한다.).

○ 원고가 제2선행사건에서 지급을 구했던 이 사건 각 점포에 대한 차임 상당 부당이득금에 관하여 전소 사실심 변론종결일인 2018. 9. 14.를 기판력 표준시로 하여 이미 판단이 이루어졌고, 이 사건에서 원고는 차임을 부당이득금으로만 바꾸어 같은 주장을 반복하고 있는데, 주장하는 사실관계나 제출한 증거가 모두 전소 기판력 표준시 이전의 것으로 후소 법원으로서선행 소송에서 법원이 한 기판력 있는 판단에 반하는 판결을 할 수 없다.

○ 설령 기판력이 미치지 않는다 하더라도, 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되는바, 원고는 이 사건 지하 점포의 점유 사용에 관한 증거나 피고가 원고에 대하여 이 사건 5층 점포를 권원 없이 점유하고 있음을 달리 판단할 만한 새로운 사실관계나 증거를 제출하고 있지 않다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 2012. 12. 7. 원고로부터 이 사건 각 점포를 임차한 후 2013. 11. 7.부터 2016. 4. 30.까지 28개월 25일 동안 차임을 지급하지 아니한 채 위 각 점포를 점유하며 사용·수익하였다. 따라서 원고는 피고를 상대로 위 기간 동안 발생한 약정 차임 내지 차임 상당의 부당이득금으로 월 160만 원씩 합계 46,133,000원과 그 지연손해금의 지급을 구한다(이 사건 관리단은 적법하게 성립된 단체가 아니고, 원고가 위 관리단에게 이 사건 각 점포의 임대권한을 위임한 바도 없다.).

3. 판단

가. 확정판결의 기판력은 소송물로 주장된 법률관계의 존부에 관한 판단에 미치는 것이므로 동일한 당사자 사이에서 전소의 소송물과 동일한 소송물에 대한 후소를 제기하는 것은 전소 확정판결의 기판력에 저촉되어 허용될 수 없고(대법원 2014. 3. 27. 선고 2011다49981 판결 등 참조), 소송에서 다투어지고 있는 권리 또는 법률관계의 존부가 동일한 당사자 사이의 전소에서 이미 다루어져 이에 관한 확정판결이 있는 경우에 법원은 이에 저촉되는 판단을 할 수 없다(대법원 1992. 5. 22. 선고 92다3892 판결, 대법원 2012. 7. 5. 선고 2010다80503 판결 등 참조). 나아가 민사재판에서 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 않는 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에는 더욱 그러하다(대법원 2018. 8. 30. 선고 2016다46338, 46345 판결 등 참조).

나. 먼저, 앞서 본 사실과 증거들에 의하면, 피고가 이 사건 임대차기간 중인 2013. 11. 7.부터 위 임대차기간 만료일인 2013. 12. 6.까지 발생한 1개월분의 약정 차임 합계 160만 원을 원고에게 지급하지 않았던 것은 사실이나, 이는 제1선행사건의 확정판결에서 실시한 것과 같이 원고가 위 임대차계약에 따라 피고에게 반환하여야 할 임대차보증금 3,000만 원에서 이미 전액 공제됨으로써, 현재 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 차임은 더 이상 존재하지 않는 것으로 보이고, 달리 반증이 없다.

다. 다음으로, 제1 내지 3선행사건에서 확정된 각 판결 내용을 비롯하여 앞서 본 사실과 증거들을 통해 알 수 있는 제반 사정을 종합해 보면, 피고가 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 후인

2013. 12. 7.부터 2016. 4. 30.까지 이 사건 각 점포를 법률상 원인 없이 점유·사용함으로써 원고의 주장과 같은 액수 상당의 이득을 얻었다고 인정할 수 없고, 달리 원고가 제출한 증거들만으로 이를 뒤집을 수 없다.

라. 따라서 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 이희승