

의정부지방법원 고양지원 2020. 8. 12 선고 2019가단10708 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 일산

담당변호사 사형환, 이해진, 전문우

변론 종결2020. 7. 8.

판결 선고2020. 8. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 5,500만 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 처 C이 2011. 11. 29. 피고 및 피고의 처인 D으로부터 경기 파주시 E 주유소 관련 부분 용지(이하 '이 사건 주유소'라 한다)를 임대차보증금 1억 원(기존 임차인 F, G의 임대차보증금을 승계), 차임 월 1,000만 원(부가가치세 별도), 임대기간 2011. 11. 29.부터 2013. 4. 30.까지로 정하여 임차하고, 위 임대차기간 종료일까지 기존 임차인 F, G이 채무금 4,000만 원(H주유소와 관련하여 I회사 채무금 2,000만 원과 J 소유권이전과 관련된 비용 2,000만 원)을 변제하지 아니할 경우 보증금에서 공제하는 특약사항이 포함된 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)서가 작성되었다.

나. C은 K주유소라는 상호로 2011. 12. 30. 개업하였다가 2012. 1. 27. 폐업신고를 하였다.

다. 원고 및 C은 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고 및 D에게 차임을 지급하지 않았다.

라. 피고 및 D은 2012. 2. 13. L에게 이 사건 주유소를 임대차보증금 2억 원, 임대기간 2012. 3. 1.부터 2014. 3. 1.까지로 정하여 임대하는 내용의 계약을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5 내지 7호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 원고가 F, G에 대하여 2억 원의 채권이 있어 G의 1억 원의 임대차보증금반환채권을 양수받아 피고와 이 사건 임대차보증금에 갈음하기로 합의하고 이 사건 임대차계약을 체결하되 다만 임차인의 명의만을 원고의 처인 C으로 한 것이다. 2012. 1. 27.경 이 사건 임대차가 종료되어 피고는 원고에게 임대차보증금 1억 원을 반환하여야 함에도 C에게 4,500만 원만을 반환하였으므로, 나머지 5,500만 원의 부당이득으로 반환하여야 한다.

2) 피고 피고는 2011. 11. 29. 원고가 아닌 C과 이 사건 주유소에 관하여 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 주유소의 임차인이 원고임을 전제로 한 원고의 청구에 응할 수 없다. 또한 이 사건 임대차보증금반환청구권은 이 사건 소제기 당시 이미 5년의 시효가 도과되어 소멸하멸하였으며, C이 차임을 지급하지 아니하여 3개월치 차임 3,000만 원과 기존 임차인이 임대차종료일까지 지급하지 아니할 경우 공제하기로 한 4,000만 원을 고려하여 보증금 1억 원에서 5,500만 원을 공제한 4,500만 원만을 반환하기로 정산한 바 있다. 설령 C이 아닌 원고를 당사자로

보더라도 원고에게 추가로 반환할 돈은 없다.

나. 이 사건 임대차계약의 당사자 확정

살피건대, 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사 해석 문제이다. 따라서 계약당사자의 확정과 관련하여 쌍방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 계약의 당사자를 확정해야 하고, 쌍방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질, 내용, 목적, 체결 경위 등 계약 체결 전후의 구체적인 제반사정을 토대로 합리적인 사람이라면 누구를 계약당사자로 이해할 것인가에 따라 당사자를 결정하여야 한다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다22089 판결 등 참조). 한편, 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하며, 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다26769 판결, 대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다78958 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고가 C를 대신하여 피고 및 D와 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 그 진정성립에 관하여 다툼이 없는 임대차계약서의 임차인 란에는 원고가 아닌 'C'으로 명확히 기재되어 있는 점, ② 원고도 2012. 8. 피고에게 보낸 내용증명에서 C와 2011. 11. 29. 피고와 사이에 임대차계약서를 작성하였다고 기재한 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실이나 갑 제2호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 계약당사자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요도 없이 이유 없다.

다. 부당이득반환청구 인정여부

설령 C이 아닌 원고를 이 사건 임대차계약의 당사자라고 보더라도 임대인을 상대로 미지급 임대차보증금의 반환을 구하는 것은 별론으로 하되 피고가 법률상 원인 없이 이득을 얻었다고 볼 수 없다.

당사자 쌍방에 대하여 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라 당사자 일방에 대하여만

상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 상법 제64조 소정의 5년의 소멸시효기간이 적용되는
상사채권에 해당하는 것이고, 그 상행위에는 상법 제46조 각 호에 해당하는 기본적 상행위뿐만
아니라 상인이 영업을 위하여 하는 보조적 상행위도 포함되며, 한편 상행위인 계약의 해제 또는
해지로 인한 원상회복청구권 또한 상사시효의 대상이 된다(대법원 1993. 9. 14. 선고 93다21569
판결, 대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다6760, 6777 판결 등 참조).

C 또는 원고가 이 사건 주유소를 임차하여 주유소로 사용한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, C 또는
원고의 피고에 대한 임대차보증금반환채권은 5년의 상사소멸시효가 적용되는 상사채권이라 할
것인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 주유소의 인도완료일은 2012. 2.경이고, 그로부터 5년이 경과한
2019. 8. 9.에서야 이 사건 소가 제기된 사실은 기록상 분명하므로, C 또는 원고의
임대차보증금반환채권은 이미 그 시효가 완성되어 소멸되었다.

결국 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

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

판사송호섭