

의정부지방법원 2022. 7. 21 선고 2021나209653 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

의정부지방법원 2022. 7. 21 선고 2021나209653 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 4. 21 선고 2020가소22558 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 이경환

변론종결 2022. 6. 9.

판결선고 2022. 7. 21.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2021. 4. 21. 선고 2020가소22558 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지: 피고는 원고에게 9,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

항소취지: 제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

- 원고는 망 C으로부터 고양시 덕양구 D 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1층 105.3㎡ 부분(이하 ‘1층 상가’라 한다)을, 2008. 11. 27. 임대차보증금 500만 원, 월차임 40만 원에 최초로 임차하였고, 2012. 5. 1.부터는 임대차보증금 1,000만 원, 월차임 100만 원에 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다). 이 사건 임대차는 계속 갱신되었고, 원고는 1층 상가를 줄곧 수족관 운영에 사용하였다.
 - 이 사건 건물 1층 후면에 조립식판넬조 부분 30.25㎡(이하 ‘증축 부분’이라 한다)가 건축신고 없이 불법으로 증축되어 화장실 및 창고로 사용되어 왔다.
 - 망 C은 2017. 8. 7. 피고 앞으로 이 사건 건물에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 그에 따라 피고는 이 사건 임대차의 임대인 지위를 승계하였다.
 - 이 사건 임대차 기간 중인 2020. 2. 25. 증축 부분에서 화재(이하 ‘이 사건 화재’라 한다)가 발생하였다.
 - 이 사건 화재가 발생할 무렵 이 사건 임대차에 따른 월차임은 150만 원이었고, 원고는 2020. 4.부터 2020. 9.까지 피고에게 월차임 합계 900만 원(= 매월 150만 원×6개월)을 지급하였다.
- [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 원고의 주장 요지

원고가 이 사건 화재로 더 이상 1층 상가를 사용·수익하는 것이 불가능하게 되어 피고에게 그 대가를

지급할 법률상 원인이 없게 되었음에도, 피고는 원고로부터 이 사건 임대차의 월차임 명목으로 합계 900만 원을 지급받았다. 그렇다면 원고는 법률상 원인 없이 900만 원의 이득을 얻고 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가한 것이므로, 피고에게 900만 원을 반환하여야 한다.

3. 판단

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 1층 상가의 소훼 정도를 고려하면, 이 사건 화재로 인하여 임차인인 원고가 임차물인 1층 상가 전부를 수족관 용도로 사용·수익할 수 없게 되었음을 인정할 수 있다.

임대인 또는 임차인에게 책임 있는 사유로 인하여 임차물 전부의 사용·수익이 불가능해진 경우에는 상대방의 계약해지를 기다릴 것도 없이 임대차가 종료되고 그에 따른 의무가 소멸하며 상대방에 대한 손해배상의 문제만 남고(통설), 임대인과 임차인 쌍방에게 책임 없는 사유로 인하여 임차물 전부의 사용·수익이 불가능해진 경우에는 민법 제537조(채무자위험부담주의)에 따라 임대차가 종료되고 임차인의 차임지급 등 그에 따른 의무가 소멸하므로, 결국 귀책사유의 유무나 소재를 불문하고 이 사건 화재로 인하여 이 사건 임대차는 종료하였다고 보아야 한다.

그렇다면 원고가 이 사건 화재로 이 사건 임대차가 종료한 후인 2020. 4.부터 2020. 9.까지 피고에게 월차임 명목으로 합계 900만 원을 지급한 것은 법률상 원인 없는 것이고, 피고는 늦어도 이 사건 소 제기 시부터는 악의의 수익자라고 할 것이므로(민법 제749조 제2항), 피고는 원고에게 부당이득금 900만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 12. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 정당하여 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장창국, 판사 한승철, 판사 하승수