

의정부지방법원 2023. 7. 21 선고 2022가단4403 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 B

피고주식회사 C

변론 종결 2023. 7. 7.

판결 선고 2023. 7. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 95,696,660원 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 3 내지 8, 10, 12호증(가지번호가 있는 경우 각 포함)의 각 기재에 의하여 인정된다.

가. 원고는 2021. 4. 13. 경매절차를 통하여 양주시 D, E 각 토지 및 그 지상의 각 공장건물[F동 경량철골구조 기타 지붕 단층 공장 181.5m², G동 일반철골구조 기타지붕 단층공장 198m², H동 일반철골구조 판넬경사지붕 단층 공장 198m², I동 일반철골구조 판넬경사지붕 단층 공장 198m², J동 일반철골구조 판넬경사지붕 단층 공장 198m², K동 일반철골구조 판넬경사지붕 단층 공장 399.06m², L동 일반철골구조 판넬경사지붕 단층 공장 399.05m², M동 경량철골구조 판넬경사지붕 2층 공장(사무실, 기숙사) 1층 64.05m², 2층 68.01m², N동 경량철골구조 판넬경사지붕 2층 공장(사무실, 기숙사) 1층 47.2m², 2층 55.68m²](이하 위 토지 및 각 공장건물을 '이 사건 공장'이라 한다)을 매수하여, 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 원고가 소유권을 취득하기 전부터 이 사건 공장을 점유·사용하고 있었는데, 원고의 위임을 받은 의정부지방법원 소속 집행관은 2021. 6. 29. 피고에게 2021. 7. 14.까지 이 사건 공장을 인도할 것을 고지하였다.

다. 그 후 원고와 피고는 이 사건 공장에 대한 임료에 관하여 협의한 결과, 2021. 9. 25.경까지 피고가 임차보증금 명목으로 1억 원을 지급하고 2021. 9. 25.부터 월 임료로 2,00만 원을 지급하기로 하는 합의가 성립되었다.1) 그러나 피고는 2021. 9. 29. 원고에게 부가가치세를 포함한 880만 원만 입금하였고, 그 이후로도 임차보증금으로 지급하기로 한 1억 원을 지급하지 못하였다.

라. 피고는 2021. 10. 20.경 원고에게 '피고의 사정으로 2021. 12. 31.까지 보증금 5,000만 원을 지급하고, 월 임료 800만 원을 지급하겠다'는 내용증명을 보냈다.

그러나 원고는 2021. 10. 25.경 피고에게 '원고와 피고가 2021. 9. 20. 기준 보증금 1억 원에 월 임료 1,200만 원으로 구두 약속했다. 그에 따라 계산할 경우 2021. 4. 13.부터 2021. 7. 20.까지의 월 임료는 1일 394,520원으로 계산한 38,662,960원이고, 2021. 7. 21.부터 2021. 8. 20.까지 800만 원을 납부하였으며, 2021. 8. 21.부터 2021. 9. 21.까지 800만 원을 납부하여 400만 원을 미납하였고, 2021. 9. 21.부터 2021. 10. 20.까지 1,200만 원을 미납하였다. 피고는 일방적으로 2021. 12. 31.자로 보증금 5,000만 원에 월 임료 800만 원을 지급하겠다고 통보하였으나, 원고는

이를 수용할 수 없고, 위 약속이 이행되지 않아, 부동산인도명령에 의한 강제집행을 진행할 것'이라는 내용증명을 보냈다.

이에 대해 피고는 2021. 10. 31. 원고에게 '원고가 제시하는 월 임료를 충분히 지급하지 못하고 있어 죄송스럽다. 월 임대료를 원만히 지급할 수 있도록 월 임대료 면적 대비 일정 면적을 비우겠다. 보증금 1억 원에 월 1,200만 원 관련, 보증금 1억 원이 준비되지 못할 시 2021. 12월 납부분까지 보증금 1억 원에 대해 400만 원을 말씀하셨으나, 보증금에 관하여 피고의 재정악화로 통상의 은행금리로 추가 지급할 수 있도록 하겠으니, 원고의 보증금 책정 대비에 부족하더라도 양지바란다. 현재 지속적으로 임료 지급에 노력하고 있다. 원고와 합의된 내용을 책임질 수 있도록 노력하겠다'는 내용증명을 보냈다.

마. 원고의 위임을 받은 집행관은 2021. 11. 9. 이 사건 공장에 대하여 부동산인도집행을 실시하였다(부동산인도집행조서에 의하면, 2021. 11. 9. 1일차 집행에서 "집행목적물 중 사무실, 식당, 기숙사를 비우고 공장 내 일부 짐을 이송하고 내부 기계 중 일부 해체를 실시하였다)

바. 원고는 피고에 대하여 집행비용액 확정신청(의정부지방법원 O)을 하여, 2021. 12. 24. 위 법원으로부터 '원고의 피고에 대한 부동산인도 집행비용이 64,972,414원으로

확정한다'(강제집행비용 64,951,000원, 집행비용액 확정신청비용 21,414원)는 결정을 받았다.

이후 2022. 8. 17. 이 사건 공장에 있던 피고 소유의 원사기계, 공업용 전압발전기, 원사부품 등의 물건에 대한 유체동산경매가 진행되었고(의정부지방법원 P), 6,497만 원에 매각되어 원고에게 62,923,640원이 배당되었다.

2. 판단

가. 주장

1) 원고 원고는 피고가 원고가 이 사건 공장의 소유권을 취득한 2021. 4. 13.부터 원고가 피고 소유 기계 등에 대한 유체동산경매로 매각한 2022. 8. 17.까지를 부당이득 기간으로 보고, 구체적으로 아래와 같이 주장하면서, 피고가 원고에게 반환해야 할 부당이득의 합계 95,696,660원을 청구하고 있다.

2021. 4. 13.부터 2021. 7. 25.까지 3개월 13일	800만 원 (원고가 인정하는 월 임료)	27,466,660원,
---------------------------------------	------------------------	--------------

2021. 4. 13.부터 2021. 7. 25.까지 3개월 13일	800만 원 (원고가 인정하는 월 임료)	27,466,660원,
2021. 7. 26.부터 2021. 8. 25.까지	800만 원	0원(피고가 납부함)
2021. 8. 26.부터 2021. 9. 25.까지	1,200만 원 (원고는 이 기간에 대해서도 피고가 월 1,200만 원씩 지급약속했다고 주장하고 있음)	400만 원(피고가 2021. 9. 29.경 지급한 800만 원을 공제하고 남은 금액)
2021. 9. 26.부터 2021. 11. 9.까지	1,200만 원	1,800만 원
2021. 11. 10.부터 2022. 8. 17.까지 9개월 8일간	1,200만 원	1억 1,120만 원
공제할 금액	6,497만 원(원고는 배당된 금액이 아니라 위 금액 전체를 공제하고 있다)	
청구금액	95,696,600(= 160,666,600 - 64,970,000)	

2) 피고 원고와 피고 사이에서 합의된 내용은 2021. 8. 21.부터 2021. 9. 20.까지 월 임료는 800만 원이고, 2021. 9. 21.부터 월 임료는 1,200만 원으로 하되, 피고가 임차보증금 1억 원을 지급하면, 800만 원으로 유지하기로 하였다. 한편 원고가 일방적으로 이 사건 공장에 있던 피고 소유 기계 등에 대해 강제집행을 하였으므로 그 집행일인 2021. 11. 9. 이후에는 임료 상당 부당이득반환의무가 없다.

나. 판단

- 1) 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 사이에서 일자 불상경 2021. 9. 25.부터 월 임료를 1,200만 원으로 하고, 피고가 임차보증금 명목으로 1억 원을 지급하기로 하는 합의가 성립되었으나, 피고가 2021. 9. 29. 월 임료 명목으로 880만 원만 지급하고, 임차보증금 명목의 1억 원을 지급하지 못하여, 원고가 피고에게 부당이득반환을 청구하는 내용증명을 보냈으며, 2021. 11. 9. 이 사건 공장에 대하여 부동산인도집행을 실시하였고, 그 이후 피고가 이 사건 공장을 가동한 바 없으므로, 피고 주장의 합의의 효력 지속에 관계없이 원고와 피고 사이의 이 사건 공장에 대한 위 합의는 2021. 11. 9. 무렵 종료되었다고 할 것이다.
- 2) 2021. 4. 13.부터 2021. 7. 25.까지 3개월 13일 동안의 월 800만 원의 비율로 계산한 부당이득 반환청구 부분에 관하여 살펴본다.

앞서 본 바와 같이 원고가 2021. 4. 13. 이 사건 공장의 소유권을 취득하였음에도 피고가 이 사건 공장을 점유·사용하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 월 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다. 나아가 월 임료에 관하여 보건대, 원고와 피고가 합의에 의하여 2021. 9. 25.부터 월 임료를 1,200만 원으로 책정하기로 합의하였음은 당사자 사이에 다툼이 없고(제1차 변론조서), 그 이전의 기간에 대하여는 월 임료로 800만 원을 수령하였음은 원고가 자인하고 있는 점(소장 및 갑 4호증에 의하면, 2021. 8. 26. 부가가치세를 제외하고 800만 원을 수령한 사실을 인정하고 있고, 2021. 9. 29.경 800만 원을 수령한 사실이 인정된다) 등을 종합하면, 위 기간에 대한 월 임료는 800만 원으로 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 27,466,660원 [= 2,400만 원(3개월분) + 3,466,660(800만 원 × 13/30)](계산에서는 원 미만 버림. 이하 같다)을 반환할 의무가 있다.

3) 2021. 8. 26.부터 2021. 9. 25.까지의 기간에 대하여 살펴본다.

원고는 위 기간의 월 임료를 1,200만 원이라고 주장하고 있으나, 원고 제출의 증거들만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 원고 주장에 의하더라도 '피고가 2021. 9. 25.부터 월 임료를 1,200만 원 지급하겠다고 약속'하였다는 것이고(2022. 12. 16.자 준비서면), 원고가 2021. 10. 25.경 피고에게 보낸 내용증명(갑 7호증)에도 '원고와 피고가 상호 협의 하에 2021. 9. 20. 기준으로 보증금 1억 원에 월 임료 1,200만 원으로 하는 구두 합의를 하였다'는 내용이 포함되어 있는 사실에 비추어 보면, 위 기간에 대한 월 1,200만 원 상당의 부당이득 주장은 받아들일 수 없고, 다만 800만 원만 인정한다.

그런데 피고가 2021. 9. 29.경 위 기간에 대해 부가가치세를 포함한 880만 원을 지급하였음은 원고가 자인하고 있으므로, 위 기간의 부당이득은 존재하지 아니한다.

4) 2021. 9. 26.부터 2021. 11. 9.까지의 기간에 대하여 살펴본다.

2021. 9. 25.부터 월 임료를 1,200만 원으로 하기로 원고와 피고가 합의하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 기간의 부당이득액은 1,800만 원[= 1,200만 원 + 600만 원(1,200만 원 × 15/30)]이다.

5) 2021. 11. 10.부터 2022. 8. 18.까지의 기간에 관하여 살펴본다.

법률상 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득반환에 있어서 이득이라 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로 법률상 원인 없이 건물을 점유하고 있다고 하여도 이를 사용수익하지 못하였다면 실질적인 이익을 얻었다고 할 수 없다(대법원 1986. 3. 25. 선고 85다422, 85다카1796 판결, 대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결, 대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다240424, 240431 판결 등 참조).

피고가 위 기간 동안 이 사건 공장을 점유·사용함으로 인하여 실질적인 이익을 얻었는지에 관하여 살피건대, 갑 9 내지 15호증의 각 기재 또는 영상에 의하더라도 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 기간에 대한 부당이득 반환청구는 이유 없다(한편 원고는 위 기간 동안 원고가 이 사건 공장을 사용하지 못한 손해를 청구하는 것으로 보이기도 하나, 원고 제출의 증거들만으로 위 기간 동안 피고가 이 사건 공장을 불법점유하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

다. 소결

피고는 원고에게 합계 45,466,660원(= 27,466,660원 + 1,800만 원)의 부당이득을 반환할 의무가 있다. 그러나 원고 스스로 부당이득 청구액에서 피고 소유 기계에 대한 매각대금('낙찰금액') 6,497만 원을 공제하는 것은 인정하고 있으므로, 위 액수를 빼면, 피고가 반환할 부당이득액은 남아 있지 않다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강재원

1) 원고가 2021. 10. 25. 피고에게 보낸 내용증명에는 월 임료를 '2021. 8. 21.부터 1,200만 원'으로 계산하고 있고, 피고도 각 준비서면에서 '2021. 8. 16. 및 8. 24. 양측 회의를 통해 2021. 8. 21.부터 9. 20.까지는 월 800만 원이고, 2021. 9. 21.부터 2022. 1. 20.까지는 보증금 1억 원 지급시에는 800만 원, 미지급시에는 1,200만 원으로 합의했다'라는 취지로 주장하나, 제1회 변론기일에서 원고와 피고 사이에서 2021. 9. 25.부터 월 임료를 1,200만 원으로 합의하였다는

점은 다툼 없는 사실이 되었다.