

인천지방법원 부천지원 2022. 11. 24 선고 2021가단9519(본소), 2022가단128295(반소) 판결
[대납금 반환 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 메리트

담당변호사 조현수

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 32,250,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 5,608,784원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 같은 고등학교를 나온 동기이다.

나. 원고는 2013. 4. 12. 부천시 원미구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다)에 관하여 같은 일자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 2015. 3. 6. 이 사건 제1 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2013. 11. 26. 부천시 원미구 C건물 E호(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 한다)에 관하여 2013. 11. 22.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, 2013. 12. 6. 주식회사 F(이하 ‘F’이라 한다)에게 이 사건 제2 부동산에 관하여 채권최고액 180,000,000원, 채무자 피고로 된 근저당권설정등기를 마쳐주면서 F으로부터 150,000,000원을 대출받았고(이하 ‘이 사건 제1 대출금’이라 한다), 피고는 그 무렵부터 2015. 3.경까지 F에 이 사건 제1 대출금의 이자를 납부하였다.

라. 원고는 2014. 8. 28. 이 사건 제2 부동산의 소유자인 피고의 동의 하에 사업장 소재지를 이 사건 제1, 2 부동산으로 하고, 상호를 ‘G점’으로 하는 커피전문점(이하 ‘이 사건 커피숍’이라 한다)에 관한 사업자등록을 하고, 그 무렵부터 이 사건 제1, 2 부동산에서 이 사건 커피숍을 운영하기 시작하였다.

마. 원고와 피고는 2015. 3. 6. H조합(이하 ‘H조합’이라 한다)에게 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 채권최고액 559,000,000원, 채무자 원고로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 같은 날 원고는 H조합으로부터 430,000,000원을 대출받았다(이하 ‘이 사건 제2 대출금’이라 한다). 원고는 그 무렵

피고의 동의 하에 이 사건 제2 대출금 중 150,000,000원으로 이 사건 제1 대출금을 대위변제하였다(이하 '이 사건 대위변제'라 한다).

바. 피고는 원고에게 별지 1. 지급내역표 기재와 같이 2015. 4.경부터 2016. 6. 1.경까지 여러 차례에 걸쳐 합계 6,500,000원을 지급하였다.

사. 피고는 2021. 3. 2.경부터 2021. 4. 26.경까지 원고에게 이 사건 제2 대출금 중 이 사건 대위변제를 위하여 사용된 150,000,000원(이하 '이 사건 대위변제금'이라 한다) 중 50,000,000원을 변제하였다.

아. 원고와 피고는 2021. 7. 24. I에게 이 사건 제1, 2 부동산을 매도하기로 하였다. 원고는 2021. 7. 24. I에게 이 사건 제1 부동산을 390,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약서를 작성하면서 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다), 피고는 2021. 7. 24. I에게 이 사건 제2 부동산을 300,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약서를 작성하면서 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다).자. 원고는 이 사건 제1, 2매매계약의 잔금 지급기일 전인 2021. 9. 25.까지 이 사건 커피숍을 운영하였다.

차. 원고는 2021. 7. 24.경 I로부터 이 사건 제1 매매계약의 계약금 명목으로 39,000,000원, 이 사건 제2 매매계약의 계약금 명목으로 30,000,000원을 지급받았다. 피고는 2021. 9.경 원고, I 등을 상대로 이 사건 제2 매매대금 300,000,000원을 피고에게 직접 지급하도록 할 것을 요구하였다. 원고는 2021. 9. 30. I로부터 이 사건 제1 매매계약서에 기재된 매매대금 390,000,000원 중 앞서 이 사건 제1, 2 매매계약의 계약금 명목으로 지급받은 금원 합계 69,000,000원을 제외한 나머지 금액인 321,000,000원을 지급받았고, 피고는 2021. 9. 30. I로부터 이 사건 제2 매매계약서에 기재된 매매대금 300,000,000원을 지급받았다.

카. 원고는 2017. 7. 24.경부터 2021. 9. 30.경 사이에 피고에게 별지 2. 원고 자필 메모를 제시하면서, '이 사건 제1, 2 부동산의 전유면적 비율은 58.5:41.5(55.67㎡:39.54㎡)이다. 이 사건 제1, 2 매매계약의 매매대금 합계 690,000,000원을 전유면적 비율로 배분하면, 이 사건 제1 부동산의 매매대금은 403,650,000원이 되어야 하고, 이 사건 제2 부동산의 매매대금은 286,350,000원이 되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약서에 기재된 매매대금

300,000,000원과 286,350,000원의 차액 13,650,000원을 지급하여야 한다.’라고 주장하였다.

타. 피고는 2021. 9. 30.경 원고에게 이 사건 나머지 대위변제금 100,000,000원(= 150,000,000원 - 50,000,000원) 중 90,000,000원을 지급하였다.

파. 원고는 2019. 10. 1. 피고에게 ‘어제 1일 이체한도에 걸려서 90,000,000원 이체하고 오늘 나머지 23,650,000원1) 넣기로 한거 아니었어? 아직 입금 안 되었던데 빨리 넣어줘라. 지금 뭐하자는 거냐? 연락 안 받고 잠수 타겠다는 거야? 이번주까지 너가 약속한대로 잔액 입금해라. 일 크게 만들지 않았으면 좋겠다.’라는 카카오톡 메시지를 보냈고, 3일 후인 2021. 10. 4. 피고에게 ‘나머지 잔액 오늘 중으로 입금 안 시키면 소장 접수한다. E호 대출이자 그동안 못 받은거 같이 청구할 예정이다. 더 이상 선 넘지마라. 오늘 중으로 입금 안 하면 법정에서 보자.’라는 내용의 카카오톡 메시지를 발송하였다.

하. 이 사건 제2 부동산의 2014. 8. 28.경부터 2021. 9. 30.경까지의 기간 동안 월 임료 상당액은 별지 3. 차임내역표 기재와 같이 월 401,000원 내지 월 419,000원이다. 원고는 피고에게 2014. 8. 28.부터 2021. 9. 30.까지 이 사건 제2 부동산을 사용한 것에 대한 대가를 지급하지 아니하였고, 같은 기간 동안 피고에게 이 사건 커피숍을 운영하여 얻은 수익을 배분하지 아니하였다(다만, 원고가 이 사건 커피숍을 운영하여 수익을 얻었는지 여부는 알 수 없다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 J에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 청구원인

1) 원고는 2015. 3. 6.부터 2021. 9. 30.까지 약 6년 7개월(약 79개월)의 기간 동안 피고를 위하여 이 사건 제2 대출금 중 실질적으로 피고의 대출금에 해당하는 이 사건 대위변제금 150,000,000원에 대한 이자를 대신 납부하였다.

2) 피고는 2021. 4. 26.경까지 원고에게 이 사건 대위변제금 150,000,000원 중 50,000,000원을 변제하였고, 2021. 9. 30.경부터 2021. 10. 4.경까지 이 사건 나머지 대위변제금

100,000,000원을 변제하였다.

- 3) 원고가 이 사건 대위변제금에 관하여 피고를 위하여 대신 납부한 이자는, 2015. 3. 6.부터 2021. 4. 26.까지 약 6년 2개월(약 74개월)의 기간에 대하여는 이 사건 대위변제금 150,000,000원에 대하여 월 500,000원의 비율에 의한 금원 37,000,000원(= 500,000원 × 74개월)이고, 2021. 4. 27.부터 2021. 9. 30.까지 약 5개월의 기간에 대하여는 이 사건 나머지 대위변제금 100,000,000원에 대하여 월 350,000원의 비율에 의한 금원 1,750,000원(= 350,000원 × 5개월)이며, 그 합계는 38,750,000원(= 37,000,000원 + 1,750,000원)이다.
- 4) 피고는 이 사건 대위변제금 150,000,000원에 대한 대납이자 상당액의 변제를 위하여 2015. 4.경부터 2016. 6. 1.경까지 원고에게 여러 차례에 걸쳐 합계 6,500,000원을 지급하였다.
- 5) 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 변제 후 남은 대납이자 상당액 32,250,000원(= 38,750,000원 - 6,500,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 피고는 원고와 사이에, 원고가 이 사건 커피숍 영업을 위하여 피고 소유의 이 사건 제2 부동산을 무상으로 사용하는 대가로 원고가 피고를 상대로 이 사건 대위변제금에 대한 이자 상당액을 청구하지 아니하기로(즉, 원고가 피고를 위하여 이 사건 대위변제금에 대한 이자 상당액을 무상으로 대신 납부하기로) 합의하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 대위변제금의 대납이자 상당액을 지급할 의무가 없다.
- 2) 만일 원고의 피고에 대한 대납이자 상당액의 채권이 존재한다고 한다면, 피고는 원고에 대하여 이 사건 제2 부동산에 대한 2014. 8. 28.부터 2021. 9. 30.까지의 차임 상당액 34,858,000원을 지급받을 채권이 있고, 이를 자동채권으로 원고의 청구채권에 대하여 상계한다.

다. 판단

피고가 원고와 사이에 원고가 이 사건 커피숍 영업을 위하여 피고 소유의 이 사건 제2 부동산을 무상으로 사용하는 대가로 원고가 피고를 상대로 이 사건 대위변제금에 대한 이자 상당액을 청구하지

아니하기로 합의하였는지 여부에 대하여 본다.

살피건대, 위 1.항에서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 이 사건 커피숍 영업을 위하여 피고 소유의 이 사건 제2 부동산을 무상으로 사용하였고 그 기간 동안 이 사건 제2 부동산의 차임 상당액은 월 401,000원 내지 419,000원의 비율에 의한 금원이며 이는 원고가 피고를 위하여 대납한 이 사건 대위변제금의 이자 상당액(월 500,000원)에 가까운 금액인 점(그 차액 상당인 약 74개월간 약 월 90,000원의 비율에 의한 금원 합계 6,660,000원은 피고가 원고에게 2015. 3.경부터 2016. 6.경 사이에 지급한 금원 합계 6,500,000원과 유사한 금액이기도 하다), ② 원고는 피고로부터 마지막으로 500,000원을 지급받은 2016. 6. 1.경부터 이 사건 제1, 2 매매계약 체결일인 2021. 7.경까지 5년이 넘는 기간 동안 피고에게 대납이자 상당액의 지급을 청구하지 아니한 점, ③ 원고는 이 사건 제1, 2 매매계약 체결일인 2021. 7.경부터 잔금지급일인 2021. 9. 30.경 사이에 피고에게 별지 2. 원고 자필 메모를 제시하면서 이 사건 제1, 2 매매계약에 관하여 피고가 원고에게 13,650,000원 상당의 정산금을 지급하여야 한다고 주장하면서도 그보다 더 많은 금액인 대납이자 상당액 32,250,000원에 대하여는 피고를 상대로 그 지급을 요구하거나 위 자필 메모에 대납이자 상당의 채권에 관한 아무런 기재를 하지 아니한 점, ④ 원고는 2021. 10. 1. 피고에게 카카오톡 메시지로 이 사건 대위변제금 150,000,000원 중 기지급된 140,000,000원을 제외한 나머지 10,000,000원과 앞서 본 바와 같이 정산을 요구하였던 13,650,000원을 합산한 23,650,000원의 지급을 독촉하면서도 대납이자 상당액 32,250,000원에 대하여는 같은 카카오톡 메시지에서 아무런 언급을 하지 아니한 점(원고는 그로부터 3일간 피고가 대답을 하지 아니하자, 2021. 10. 4.경에야 비로소 'E호 대출이자 그동안 못 받은 거 같이 청구할 예정이다.'라고 말하면서 피고를 상대로 대납이자 상당액을 청구한다는 의사를 표시하였다)을 종합하면, 원고와 피고 사이에서 늦어도 2016. 6.경 무렵에는 원고가 이 사건 커피숍 영업을 위하여 피고 소유의 이 사건 제2 부동산을 무상으로 사용하는 대가로 원고가 피고를 상대로 이 사건 대위변제금에 대한 이자 상당액을 청구하지 아니하기로(즉, 원고가 피고를 위하여 이 사건 대위변제금에 대한 이자 상당액을 무상으로 대신 납부하기로) 하는 내용의 명시적 합의 또는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 타당하고, 위 1.항에서 인정한 사실 즉, 원고가 피고에게 이 사건 제2 부동산의

사용대가를 지급하지 아니한 채 이 사건 제1, 2 부동산에서 이 사건 커피숍을 운영하기 시작한 이후인 2014. 8. 28.부터 2015. 3.경까지 피고 명의의 이 사건 제1 대출금에 대한 이자를 피고가 F에 납부하였던 점, 피고가 2015. 3.경부터 2016. 6. 1.경까지는 원고에게 매월 500,000원 상당의 금원을 지급하였던 점과 그밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 판단을 뒤집기에 부족하다. 피고의 위 주장은 이유 있고, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인

피고는 원고에 대하여 이 사건 제2 부동산에 대한 2014. 8. 28.부터 2021. 9. 30.까지의 차임 상당액 34,858,000원을 지급받을 채권이 있고, 이를 자동채권으로 원고의 대납이자 상당액 채권 중 29,249,216원과 상계하고 나면 5,608,784원이 남게 된다. 따라서 원고는 피고에게 상계 후 남은 5,608,784원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 위 2.항에서 인정한 사정을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에 대하여 이 사건 제2 부동산에 대한 2014. 8. 28.부터 2021. 9. 30.까지의 차임 상당액 34,858,000원을 지급받을 채권이 있다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 위 주장은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

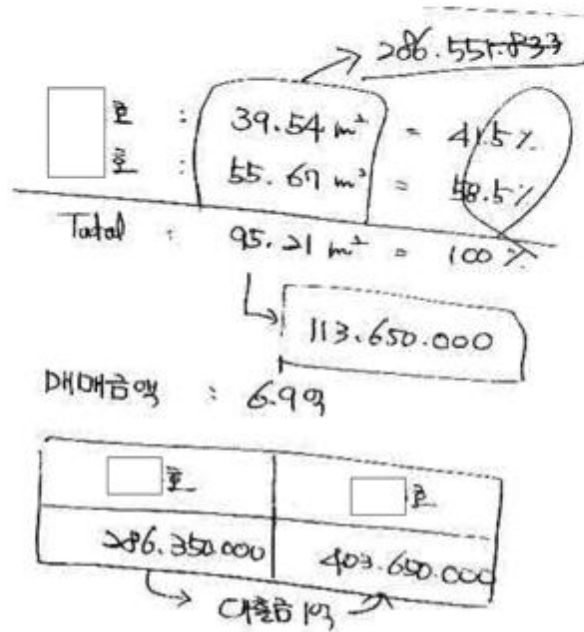
판사 하성우

1. 지급내역표

일자	원고 ()호	피고 ()호	내용
2013.04.12	대출없음		원고 소유권이전청구권가등기
2013.11.22		1.5억 ()은행	대입 () 은행 대출) 2013.11~2015.03.까지 약 16개월동안 피고가 적 금 () 은행에 납부
2015.03.06	2.8억 ()	1.5억 ()	원고 소유권이전 대출 (4.3억, 공동담보)
03.27		2,445,000	피고 () 은행 대출 대환비용 경산
04.07		500,000	
04.07		100,000	
05.07		400,000	이후 월월 입금으로 변경
05.28		500,000	
06.29		500,000	
07.28		500,000	
08.31		500,000	
10.04		500,000	
11.05		500,000	
12.05		500,000	
2016.02.03		500,000	
02.29		500,000	
04.12		500,000	3월분 독촉분
06.01		500,000	4월분 독촉분

[갑제3호증 통장거래내역 사본]

2. 원고의 자필 메모



- * $\square$ 호 대출금 : 1억
- * 부동산 중개수수료 : 각자 지불,
- * 근저당 설정비용(해지) : 반반 부담

3. 차임내역표

월료 산정기간	연간 월료(a)	기간(b)	월임료(a x b, 천단위미만 반올림)	비고
2014. 8. 28일 ~ 2014. 12. 31일	₩4,813,154	1/12	₩401,000	
2015. 1. 1일 ~ 2015. 12. 31일	₩4,824,250	1/12	₩402,000	
2016. 1. 1일 ~ 2016. 12. 31일	₩4,840,170	1/12	₩403,000	
2017. 1. 1일 ~ 2017. 12. 31일	₩4,888,895	1/12	₩407,000	
2018. 1. 1일 ~ 2018. 12. 31일	₩4,909,157	1/12	₩409,000	
2019. 1. 1일 ~ 2019. 12. 31일	₩4,964,636	1/12	₩414,000	
2020. 1. 1일 ~ 2020. 12. 31일	₩5,002,265	1/12	₩417,000	
2021. 1. 1일 ~ 2021. 9. 30일	₩5,030,728	1/12	₩419,000	

1) 이 사건 대위변제금 150,000,000원 중 그때까지 피고가 변제한 140,000,000원(= 50,000,000원 + 90,000,000원)을 제외한 나머지 10,000,000원과 별지 2. 원고 자필 메모 기재 13,650,000원을 합산한 금액을 가리키는 것으로 보인다.