

인천지방법원 부천지원 2023. 8. 24 선고 2022가단134719 판결 [(반소) 부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이창순

반 소 피 고 B

소송대리인 변호사 이수동, 류엄지

변 론 종 결 2023. 7. 20.

판 결 선 고 2023. 8. 24.

주 문

1. 반소피고는 반소원고에게 644,032원 및 이에 대하여 2022. 12. 6.부터 2023. 8. 24.까지는 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 반소원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 95%는 반소원고가, 나머지는 반소피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

반소피고는 반소원고에게 2,662만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라[이 사건은 원래 본소였던 인천지방법원 부천지원 2022가단116292의 반소로 제기된 것인데 위 본소가 반소피고의 소송탈퇴 및 반소원고와 원고승계참가인(이하 ‘승계참가인’이라 한다) 사이의

화해권고결정의 확정으로 종국되어 반소만 남게 되었다].

이 유

1. 인정사실

가. 반소원고는 2011. 9. 16. 반소피고로부터 반소피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 보증금 1,000만 원, 차임 월 55만 원(부가세 별도로 부가세 포함 605,000원이다), 계약기간 2013. 10. 24.까지로 하여 임차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하였고, 이 사건 임대차는 계속 갱신되어 2021.까지 유지되었다.

나. 반소피고는 2021. 7. 26. 반소원고에게 내용증명으로 더 이상 이 사건 임대차를 갱신하지 않겠다는 갱신거절의 의사를 통보하였고, 동시에 10기의 차임 연체를 이유로 계약해지를 통보하였으며, 위 내용증명은 그 무렵 반소원고에게 도달하였다.

다. 반소피고는 2022. 7. 28. 반소원고에게 2022. 7.말까지 차임 605만 원, 부가세 388만 원 합계 993만 원이 연체되었다는 문자를 보냈고, 반소피고는 반소원고에게 2022. 8. 1. 993만 원을, 2022. 10. 11. 605,000원을 각 지급하였다.

라. 반소피고는 2022. 7. 29. 승계참가인으로부터 이 사건 건물에 대한 잔금 3,000만 원을 지급받았고, 같은 날 C주식회사에게 신탁을 원인으로 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기를 마쳐주었으며, C주식회사는 같은 날 승계참가인에게 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 한편 반소원고와 승계참가인 사이에 '반소원고는 2023. 5. 31.까지 원고승계참가인으로부터 임대차보증금 1,000만 원을 지급받음과 동시에 승계참가인에게 이 사건 건물을 인도하고, 승계참가인은 2023. 5. 31.까지 반소원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 반소원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 지급한다. 승계참가인은 2022. 8. 1.부터 이 사건 건물 인도완료일까지 월 605,000원씩의 차임지급 청구를 포기한다'는 내용으로 화해권고결정이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 4호증 및 을 제2, 3, 4, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 반소피고는 2022. 7. 29. 승계참가인으로부터 이 사건 건물의 잔금을 지급받고 승계참가인에게 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 2022. 7. 29.까지의 이 사건 건물에 대한 차임 또는 차임 상당 부당이득(이하 '차임'이라 한다)은 매도인인 반소피고에게 속하고, 2022. 7. 30.부터의 차임은 매수인인 승계참가인에게 속한다. 그런데 반소피고가 2022. 7.말까지의 차임 및 부가세 993만 원과 2023. 8.말까지의 차임에 해당하는 1개월분 차임 605,000원을 반소원고로부터 지급받은 사실, 승계참가인이 2022. 8. 1.이후 인도일까지 반소원고에 대한 차임지급 청구를 포기한 사실은 앞서 살핀바와 같으므로, 반소피고는 2022. 7. 30.부터 2022. 8. 31.까지 차임 644,032원(=605,000× 2일/31일 + 605,000원, 원 이하 버림)을 반소원고로부터 법률상 원인 없이 취득하여 반소원고에게 같은 액수 상당의 손해를 입혔다.

따라서 반소피고는 반소원고에게 부당이득금으로 위 644,032원 및 이에 대하여 반소원고가 구하는 바에 따라 반소장부분 송달 다음 날인 2022. 12. 6.부터 이 판결 선고일인 2023. 7. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 반소원고의 주장에 대한 판단

반소원고는, 반소피고가 2018. 12. 승계참가인으로부터 이 사건 건물 등에 관한 매매대금을 모두 지급받아 이 사건 건물에 대한 차임을 수취할 권한을 상실하였고 차임수취권은 승계참가인에게 귀속되었으며, 반소피고가 2022. 7. 29. 승계참가인으로부터 지급받은 3,000만 원은 임차인들을 위한 시설철거비와 이사비라고 주장하면서, 반소피고가 반소원고로부터 수취한 2019. 1.분부터

2022. 8.분까지 44개월 간 차임 2,662만 원(44개월 × 605,000원)의 반환을 구한다. 그러나 반소원고 제출 증거만으로는 반소피고가 2018. 12. 매매대금을 모두 지급받았다는가, 반소피고가 2022. 7. 29. 승계참가인으로부터 지급받은 3,000만 원이 임차인들을 위한 시설철거비와 이사비라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위에서 인정한 범위를 넘는 반소원고의 부당이득 주장은 나머지 부분에 대하여 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 반소원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 여현주

[별지]

부동산의 표시

1동 건물의 표시 : 경기도 김포시

[도로명주소] 김포시

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 : 2층

건물내역 : 철골조 스라브지붕 2층

제2종 근린생활시설

1층 43.8㎡

2층 43.8㎡

