

인천지방법원 2021. 2. 19 선고 2019가단200873(본소), 2019가단200880(반소) 판결
[부당이득금반환 · 부당이득금]

재판경과

인천지방법원 2022. 5. 24 선고 2021나56025(본소), 2021나56032(반소) 판결

인천지방법원 2021. 2. 19 선고 2019가단200873 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 이종서

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 거래

담당변호사 최재호

변론 종결 2021. 1. 22.

판결 선고 2021. 2. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 10,000,000원과 이에 대하여 2018. 12. 13.부터 2021. 2. 19.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지: 주문 제1항과 같다.

반소 청구취지: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 40,270,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 토지 및 비닐하우스 소유관계 등

- 1) 인천 남동구 C 답 334㎡, D 잡종지 644㎡, E 잡종지 3,279㎡(이하 일괄하여 '이 사건 전체 토지'라 한다)는 모두 국가가 소유해 왔다.
- 2) 이 사건 전체 토지의 국유재산 관리기관은, 2011. 3.경까지 인천 남동구청, 2011. 4.경부터 2013. 10.경까지 경찰청, 2013. 11.경부터 한국자산관리공사였다.
- 3) 피고와 F는 함께 2004년경 이 사건 전체 토지 지상에 총 10호의 비닐하우스를 신축하였다. 그중 1, 2호(이하 '이 사건 비닐하우스'라 한다)와 7호(이하 '제1 비닐하우스'라 한다)는 F가 단독 소유하였고, 나머지 3 내지 6, 8 내지 10호의 총 7개 호수(이하 '제2 비닐하우스'라 하고, 위 각 비닐하우스를 일괄하여 '이 사건 전체 비닐하우스'라 한다)는 피고가 단독 소유하였다.
- 4) 이 사건 비닐하우스 부지는 위 D 잡종지 644㎡ 중 204㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)이고, 제2 비닐하우스 부지는 위 E 잡종지 3,279㎡ 중 714㎡(이하 '관련 토지'라 한다)이다.

5) G는 피고의 남편이다.

나. F의 대부계약 관련

1) F는 2004년경 인천 남동구청과 이 사건 전체 토지에 관하여 대부기간을 1년으로 한 대부계약을 체결하였고, 그 계약이 계속 갱신되었다.

2) 인천 남동구청은 2009. 9.경 F의 대부로 연체로 대부계약을 해지하였고, F에게 이 사건 전체 비닐하우스를 철거할 것을 통보하였다.

3) 피고의 남편 G는 F가 연체한 대부로 합계 2,600만 원을 F를 대신하여 변제하였다. 이에 F는 2009. 9. 26. '2,600만 원을 차용하였고, 2009. 10. 31.까지 변제하겠다.'라는 내용의 현금차용증을 작성하였고, 그 무렵 이를 G에게 교부하였다.

다. 피고와 F의 매매계약서 작성

1) 2009. 10. 12. 매도인은 F, 매수인은 피고, 부동산 소재지는 이 사건 전체 토지, 구조·용도는 비닐하우스, 면적은 1,020m², 매매대금은 1,000만 원으로 된 매매계약서(이하 '관련 매매계약서'라 한다)가 작성되었다.

2) 관련 매매계약서 특약사항에는 "단, 매매대금은 지분 30%에 대한 인수금임"이라고 기재되어 있다.

라. 원고와 F의 임대차계약 체결 등

1) 원고와 F는 2009. 10. 18. 원고가 F로부터 이 사건 비닐하우스를 보증금 3,300만 원, 월 차임 70만 원, 임대차기간 2009. 11. 20.부터 24개월간으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 그 무렵 F에게 이 사건 임대차계약의 보증금 3,300만 원을 지급하고, 그 무렵부터 이 사건 비닐하우스에서 화원을 운영해 왔다.

3) 한편 H은 2009. 4.경 F로부터 제1 비닐하우스를 보증금 2,000만 원, 월 차임 15만 원에 임차하고, 그 무렵 F에게 보증금 2,000만 원을 지급하고 제1 비닐하우스에서 화원을 운영해 왔다.

마. 피고의 대부계약 체결

1) 피고는 2009. 10. 30. 인천 남동구청과 이 사건 전체 토지에 관하여 대부기간은 2009. 10.

- 1.부터 2010. 9. 30.까지, 대부료는 18,485,800원으로 한 대부계약을 체결하였다.
- 2) 피고는 2009. 11. 5. 인천 남동구청으로부터 이 사건 전체 토지 지상 건축물에 관하여 자신이 건축주로 된 건축·대수선·용도변경허가서를 받았다.
- 3) 위 대부계약은 2010. 9. 30. 기간만으로 종료되었다.
- 4) 피고는 2015. 10. 28. 한국자산관리공사와 자신이 소유한 제2 비닐하우스 부지인 관련 토지에 관하여 대부기간은 2015. 10. 23.부터 5년간, 연간 대부료는 13,648,110원으로 한 대부계약을 체결하였다.

바. 원고의 F에 대한 임대차보증금 반환소송

- 1) 원고는 F를 상대로 인천지방법원 2011가단82833호로 임대차보증금의 소를 제기하였다. 이는 이 사건 임대차계약의 보증금 3,300만 원의 반환을 구하는 것이다.
- 2) 위 법원은 2011. 12. 16. 공시송달에 의한 원고 전부승소 판결을 선고하였다. 이 판결은 그 무렵 확정되었다.

사. 원고의 송금 및 대부계약 체결 등

- 1) 피고는 2012. 8. 30.경 원고에게 '건물철거요청에 따른 이전요청'이라는 제목의 우편물을 보냈다. 거기에는 다음과 같은 취지로 기재되어 있다.
 - ① 이 사건 전체 토지에 관한 관리기관이 2011. 3.경 인천 남동구청에서 경찰청으로 변경되었다. 경찰청은 이 사건 비닐하우스를 불법 건물로 보아 철거를 요청하고 있다.
 - ② 더 이상 철거를 미루면 고액의 과징금이 부과되어 2012. 12. 말까지 이 사건 비닐하우스를 철거하고자 한다.
 - ③ 이 사건 비닐하우스에서 이전하고, 2010. 8.분부터 2012. 12.분까지의 체납 대부료를 지급할 것을 요청한다.
- 2) 원고는 피고의 남편 G의 계좌로, 2014. 3. 29. 300만 원, 2014. 9. 29. 400만 원, 2015. 3. 29. 300만 원, 합계 1,000만 원(이하 '이 사건 금원'이라 한다)을 송금하였다.
- 3) 원고는 2015. 5.경 한국자산관리공사로부터 국유재산 변상금 부과고지를 받았다. 이는 '원고가 이 사건 토지를 대부계약 없이 점유·사용하였다. 2013. 10. 13.부터 2015. 11. 4.까지의 변상금 합계

9,840,690원을 납부하라. 만일 부과기간 이후에도 대부계약 없이 점유상태가 계속될 경우에는 추후 별도로 변상금을 부과할 예정이다.'라는 것이다.

4) 원고는 그 후 한국자산관리공사에 위 변상금을 모두 납부하였다.

5) 원고는 한국자산관리공사에 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 관한 대부계약 체결을 신청하였고, 한국자산관리공사는 2015. 10. 22.경 원고에게 그 대부계약 체결을 승인한다는 통보를 하였다.

6) 원고는 2015. 11. 5. 한국자산관리공사와 이 사건 토지에 관하여 대부기간은 2015. 11. 5.부터 5년간, 연간 대부료는 3,939,240원으로 한 대부계약을 체결하였다.

아. 원고와 피고 사이에 오고간 우편물

1) 원고는 2013. 4. 30.경 피고에게 '임대보증금 반환 요청'이라는 제목의 우편물을 보냈다.

여기에는 'F와 피고의 협의 하에 수령자를 달리하여 차임을 지급하였다. 피고의 언행 등에 비추어 F의 권리를 양도받은 것으로 판단되어 피고가 원고에게 보증금 3,300만 원을 반환할 것을 구한다.'라고 기재되어 있다.

2) 피고는 2015. 11. 6.경 원고에게 '가설건축물 임대차계약 체결 촉구 및 체납금 납부 독촉'이라는 제목의 우편물을 보냈다. 여기에는 다음과 같이 기재되어 있다.

① 이 사건 비닐하우스에 관하여 임대차계약을 체결하고 사용료로 월 40만 원씩 납부할 것을 요청했다. 그러나 아직 임대차계약을 체결하지 않았고 사용료를 납부하지도 않았다. 대부료 체납금은 별도로 조정 고지할 예정이다.

② 체납사용료: 200만 원, 체납월수: 5개월(2015. 7.부터 2015. 11.까지)

3) 원고는 2015. 11. 11.경 피고에게 '대부료 반환 요청'이라는 제목의 우편물을 보냈다. 여기에는 다음과 같이 기재되어 있다.

① 피고가 알고 있듯이 원고는 2015. 11. 5. 한국자산관리공사와 대부계약을 체결하였고, 2013. 10. 13.부터 2015. 11. 4.까지의 변상금을 납부하였다.

② 원고가 2014. 3.부터 2015. 3.까지 피고에게 대리 납부하였던 대부료 합계 1,000만 원을 반환할 것을 요청한다.

4) 피고는 2015. 11. 17.경 원고에게 '대부료 반환요청에 대한 회신 및 계약체결 촉구'라는 제목의

우편물을 보냈다. 여기에는 '원고는 2010. 8.분부터 2013. 9.분까지 38개월 동안 합계 1,295만 원의 차임을 체납하였다. 이 돈에서 원고가 이미 보냈던 1,000만 원을 차감해도 295만 원의 차임 체납금이 남아 있다.'라고 기재되어 있다.

자. 증인 F의 증언

증인 F는 이 법정에서 다음과 같은 취지로 증언하였다.

- ① 증인이 30%의 비용, 피고가 70%의 비용을 들여 이 사건 전체 비닐하우스를 신축하였다. 이 사건 전체 토지에 관한 대부로 또한 증인과 피고가 같은 비율로 부담하기로 정하였다.
- ② 증인이 관련 매매계약서를 통하여 피고에게 30%의 지분(이 사건 비닐하우스 및 제1 비닐하우스)을 1,000만 원에 양도한 것은 아니다.
- ③ 인천 남동구청은 2009. 9.경 증인의 대부로 연체로 대부계약을 해지하고 증인에게 이 사건 전체 비닐하우스를 철거할 것을 요구하고 있었다. 당시 이 사건 전체 토지에 관하여 인천 남동구청과 대부계약을 체결한 당사자는 증인이었는데, 위와 같은 상황 때문에 증인이 당사자가 되어서는 대부계약을 유지할 수 없었다. 그래서 대부계약의 당사자를 증인에서 피고로 변경하기로 하였고, 이러한 절차를 위해서 형식적으로 관련 매매계약서를 작성한 것이다.
- ④ 증인은 2009. 10. 18. 원고와 이 사건 비닐하우스에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 그 전에는 원고와 임대차계약을 체결한 적은 없었다. 증인이 관련 매매계약서를 작성한 이후임에도 원고와 이 사건 비닐하우스에 관한 임대차계약을 체결한 것은, 실제로는 피고에게 이 사건 비닐하우스를 양도한 것이 아니기 때문이다.
- ⑤ 피고가 증인에게 관련 매매계약서에 기재된 1,000만 원을 지급하지 않았다. 증인이 피고로부터 빌린 2,600만 원에서 1,000만 원을 공제하지도 않았다.
- ⑥ 증인이 원고와 임대차계약을 체결한 사실을 피고에게 알리지 않았다. 이 사건 비닐하우스는 자신이 소유·관리하였으므로 피고에게 굳이 알릴 필요가 없었다.
- ⑦ 원고로 하여금 임대차계약의 차임을 피고에게 지급하도록 하였다. 그 돈으로 증인이 피고로부터 빌린 2,600만 원을 변제해 나갔다.
- ⑧ 증인이 원고에게 보증금 3,300만 원을 반환하여야 하나, 전혀 지급하지 못하였다.

차. 증인 H의 증언

증인 H은 이 법정에서 다음과 같은 취지로 증언하였다.

- ① 증인은 2009. 4.경 F로부터 제1 비닐하우스를 보증금 2,000만 원, 월 차임 15만 원에 임차하고, 그 무렵 F에게 보증금 2,000만 원을 지급하고 제1 비닐하우스에서 화원을 운영해 왔다.
- ② 제1 비닐하우스의 소유권은 피고가 아니라 F에게 있는 것으로 알고 있다. 토지 대부계약의 명의만 F에서 피고로 이전된 것으로 안다.
- ③ 원래 F에게 차임을 지급하다가, F의 요청에 따라 G의 계좌로 차임을 지급하였다. 토지 대부계약의 명의를 F에서 피고로 이전된 것과 관련하여 F가 위와 같은 요청을 한 것으로 알고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 14 내지 16호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 5, 7, 9호증의 각 기재, 증인 F, H의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

F는 관련 매매계약서를 통하여 피고에게 30%의 지분(이 사건 비닐하우스 및 제1 비닐하우스)을 1,000만 원에 양도하였고, 이로써 피고는 이 사건 비닐하우스에 대한 소유권을 취득하였다. 그런데 원고는 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 비닐하우스를 점유·사용하면서 이득을 얻었고, 피고는 그로 인해 손해를 입었다.

한편 원고는 2013. 10. 13.부터 한국자산관리공사에 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 대한 점용료로 연 470여 만 원을 납부해 왔다.

그러므로 원고는 피고에게 부당이득반환으로, 이 사건 임대차계약 종료 이후인 2010. 10. 1.부터 2013. 10. 12.까지 3년 12일 동안 월 차임 70만 원의 비율로 계산한 돈 2,547만 원, 2013. 10. 13.부터 2018. 12. 12.까지 5년 2개월 동안 월 차임 40만 원의 비율로 계산한 돈 2,480만 원, 합계 5,027만 원(= 2,547만 원 + 2,480만 원)에서 이미 지급한 1,000만 원을 제외한 나머지 돈 4,027만 원(= 5,027만 원 - 1,000만 원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 앞서 본 바와 같이 관련 매매계약서의 특약사항에는 "단, 매매대금은 지분 30%에 대한 인수금임"이라고 기재되어 있기는 하다.

2) 그러나 피고가 주장하는 것처럼 F가 관련 매매계약서를 통하여 피고에게 이 사건 비닐하우스를 양도하였고 이로써 피고가 이 사건 비닐하우스에 대한 소유권을 취득하였다고 할 수 없다. 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다. 그 이유는 다음과 같다.

① 관련 매매계약서는 '2009. 10. 12.' 작성되었다. 만일 피고의 주장대로 관련 매매계약서를 통하여 피고가 이 사건 비닐하우스를 양도받았다면, 그 이후에 이 사건 비닐하우스에 관한 임대차계약을 체결하는 데 있어서는 그 소유자인 피고가 임대인이 되는 것이 자연스럽고도 합리적이다.

그러나 정작 관련 매매계약서 작성 이후인 '2009. 10. 18.' 원고는 이 사건 비닐하우스에 관한 이 사건 임대차계약을 체결하였는데, 그 임대인은 피고가 아니라 F였다. 나아가 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 3,300만 원을 F에게 지급하였다. F는 그 돈을 자신이 사용한 것으로 보이고, F가 피고에게 그 돈을 전달하였다거나 피고 자신이 이를 사용하였다는 점에 대해서는 피고의 주장이나 증거가 없다.

② 피고는 F로부터 이 사건 비닐하우스 및 제1 비닐하우스를 1,000만 원에 매수하였다고 주장하고 있다.

그러나 이 사건 비닐하우스에 관한 이 사건 임대차계약의 보증금은 3,300만 원이고, 월 차임은 70만 원이다. 앞서 본 것처럼 H은 F로부터 제1 비닐하우스를 보증금 2,000만 원, 월 차임 15만 원에 임차하였다는 것이다.

피고의 주장대로라면, 실제 가치가 1,000만 원에 불과한 이 사건 비닐하우스 및 제1 비닐하우스에 관하여 이 돈을 훨씬 상회하는 보증금 합계 5,300만 원(= 3,300만 원 + 2,000만 원)에다가 월 차임 합계 85만 원(= 70만 원 + 15만 원)까지 더해진 조건으로 임대차계약이 체결되었다는 것이다.

이러한 주장은 상식적으로 납득하기 어렵다.

③ 피고는 자신이 이 사건 비닐하우스의 소유자였기 때문에 원고가 이 사건 임대계약의 월 차임 70만 원의 절반인 35만 원은 피고에게 지급하였다는 취지로 주장하고 있다.

그러나 피고가 이 사건 비닐하우스의 소유자였다면, 이를 목적물로 하는 임대차계약이 체결되는 데 있어 피고 자신이 임대인이 되었을 것이고 그 차임도 수령하였을 것이다. 그런데 피고의 주장 자체에 의하더라도, 피고가 이 사건 비닐하우스의 소유권을 취득한 이후에 F가 임대인이 되어 원고와 이 사건

임대차계약을 체결하였음에도 불구하고, 그 계약을 그대로 용인한 채 단지 차임의 절반만을 피고 자신이 수령하기로 정하였다는 것이다. 이러한 주장 역시 쉽사리 납득할 수 없다.

오히려 이 사건 임대차계약의 존재를 알게 된 피고로서는 그 계약을 무단으로 체결한 F에게 항의를 하는 등 계약을 무효화하였거나 계약을 유지하더라도 임대인을 F에서 피고 자신으로 변경하려고 하였어야 마땅하다. 그러나 이 사건에서 그러한 정황은 전혀 찾아볼 수 없다.

④ 피고는 2015. 10. 28. 한국자산관리공사와 자신이 소유한 제2 비닐하우스의 부지인 관련 토지에 관하여 대부계약을 체결하였다. 한편 원고는 2015. 11. 5. 한국자산관리공사와 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 관하여 대부계약을 체결하였다. 위와 같이 한국자산관리공사는 같은 시기에 관련 토지에 관해서는 피고와, 이 사건 토지에 관해서는 원고와 각각 대부계약을 체결하였다. 만일 피고가 이 사건 비닐하우스를 소유하였다면, 그 부지인 이 사건 토지에 관해서도 자신이 대부계약을 체결하였을 것이다. 피고가 관련 토지에 관해서만 대부계약을 체결하였다는 사정은, 피고가 제2 비닐하우스만을 소유하였을 뿐 이 사건 비닐하우스는 소유하지 않았다는 사실을 뒷받침한다.

⑤ 증인 F는 이 법정에서 '관련 매매계약서를 통하여 피고에게 30%의 지분(이 사건 비닐하우스 및 제1 비닐하우스)을 1,000만 원에 양도한 것은 아니다.'라는 취지로 증언하였다.

보다 구체적으로는 '인천 남동구청은 2009. 9.경 증인의 대부로 연체로 대부계약을 해지하고 증인에게 이 사건 전체 비닐하우스를 철거할 것을 요구하고 있었다. 당시 이 사건 전체 토지에 관하여 인천 남동구청과 대부계약을 체결한 당사자는 증인이었는데, 위와 같은 상황 때문에 증인이 당사자가 되어서는 대부계약을 유지할 수 없었다. 그래서 대부계약의 당사자를 증인에서 피고로 변경하기로 하였고, 이러한 절차를 위해서 형식적으로 관련 매매계약서를 작성하였다. 증인이 관련 매매계약서를 작성한 이후임에도 원고와 이 사건 비닐하우스에 관한 임대차계약을 체결한 것은, 실제로는 피고에게 이 사건 비닐하우스를 양도한 것이 아니기 때문이다.'라는 것이다.

그리고 증인 H 또한 이 법정에서 '2009. 4.경 F로부터 제1 비닐하우스를 보증금 2,000만 원, 월 차임 15만 원에 임차하고, 그 무렵 F에게 보증금 2,000만 원을 지급하고 제1 비닐하우스에서 화원을 운영해 왔다. 제1 비닐하우스의 소유권은 피고가 아니라 F에게 있는 것으로 알고 있다. 토지 대부계약의 명의만 F에서 피고로 이전된 것으로 안다.'라는 취지로 증언하였다.

⑥ 위와 같은 점을 종합하여 보면, F가 이 사건 전체 토지에 관한 대부계약의 대부료를 연체하여 그 지상에 있는 이 사건 전체 비닐하우스의 철거를 요구받는 상황에서 그 대부계약을 유지하기 위해서는 대부계약의 당사자를 F에서 피고로 변경하여야 했고 그 변경 절차에 필요하였던 까닭에, 관련 매매계약서가 형식적으로만 작성된 것으로 보인다. 피고와 F 사이에 이 사건 비닐하우스에 관하여 진정한 매매계약을 체결하려는 의사는 없었다고 보일 뿐이다.

그 밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 F가 관련 매매계약을 통하여 피고에게 이 사건 비닐하우스를 양도하였고 이로써 피고가 이 사건 비닐하우스에 대한 소유권을 취득하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

[한편 피고의 주장을, 원고가 이 사건 비닐하우스를 점유함으로써 그 부지를 점유·사용하여 부당이득을 하였다는 취지라고 보더라도, 피고의 주장은 여전히 받아들일 수 없다.

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

이 사건 비닐하우스는 비록 가설건축물이기는 하나, 오랜 기간 동안 철거 없이 존속해 왔던 점을 비롯한 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 종합해 보면, 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지는 등 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖추었다고 봄이 타당하다. 원고는 이 사건 비닐하우스의 소유자가 아니고 단지 이를 점유하였던 것에 불과하다. 그러므로 원고가 이 사건 비닐하우스를 점유하였다고 하여 그 부지까지 점유·사용하였다고 할 수는 없다]

3. 본소 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 이 사건 금원은, 원고가 피고에게 이 사건 비닐하우스 부지에 관한 대부료를 당시 관리기관인 한국자산관리공사에 납부해달라는 명목으로 지급한 것이다. 원고는 당시 F와 연락 자체가 되지 않았고, 이 사건 비닐하우스는 불법 건물로 철거될 수 있는 상황이었다. 만일 이 사건 비닐하우스가

철거되면 원고는 생업을 잃는 등 궁박한 처지에 놓일 수밖에 없었다. 이러한 가운데 피고는 원고에게 이 사건 비닐하우스 부지에 관한 대부료를 달라고 요구하였다. 원고로서는 그 대부료가 납부되어야 이 사건 비닐하우스가 존치될 수 있으리라 판단하여 피고에게 그 대부료 납부 명목으로 이 사건 금원을 지급한 것이다. 결국 원고와 피고 사이에 그와 같은 내용의 위임계약이 체결되었다.

그런데 피고는 이 사건 금원을 받고도 이를 이 사건 비닐하우스 부지에 관한 대부료로 납부하지 않았다. 이는 피고가 위임계약에서 정한 의무를 이행하지 않은 것이므로, 원고는 위임계약을 해지한다. 피고는 위임계약 해지에 따른 원상회복 또는 부당이득반환, 위임계약 불이행에 따른 손해배상, 또는 기망의 불법행위에 따른 손해배상으로 원고에게 이 사건 금원인 1,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 이 사건 비닐하우스의 소유자로서 이를 법률상 원인 없이 점유·사용한 원고에 대하여 부당이득반환채권을 가지고 있었다. 이 사건 금원은, 피고의 원고에 대한 위 채권의 변제 명목으로 원고가 피고에게 지급한 것이다.

나. 이 사건 금원의 지급 명목

이 사건 금원은 원고가 피고에게 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 관한 대부료를 납부해달라는 명목으로 지급한 것이지, 피고의 원고에 대한 부당이득반환채권의 변제 명목으로 지급한 것이 아니다. 원고의 이 부분 주장은 이유 있고, 피고의 주장은 받아들이지 않는다. 그 이유는 다음과 같다.

① 피고는 2012. 8. 30.경 원고에게 '건물철거요청에 따른 이전요청'이라는 제목의 우편물을 보냈는데, 거기에는 다음과 같은 취지로 기재되어 있다. 즉 '이 사건 전체 토지에 관한 관리기관이 2011. 3.경 인천 남동구청에서 경찰청으로 변경되었다. 경찰청은 이 사건 비닐하우스를 불법 건물로 보아 철거를 요청하고 있다. 더 이상 철거를 미루면 고액의 과징금이 부과되어 2012. 12. 말까지 이 사건 비닐하우스를 철거하고자 한다. 이 사건 비닐하우스에서 이전하고, 2010. 8.분부터 2012. 12.분까지의 체납 대부료를 지급할 것을 요청한다.'라는 것이다.

그 후 원고는 2014. 3. 29.부터 2015. 3. 29.까지 피고에게 이 사건 금원인 1,000만 원을 지급하였다.

원고는 2015. 5.경 한국자산관리공사로부터 국유재산 변상금 부과지를 받았는데, 이는 '원고가 이 사건 토지를 대부계약 없이 점유·사용하였다. 2013. 10. 13.부터 2015. 11. 4.까지의 변상금 합계 9,840,690원을 납부하라. 만일 부과기간 이후에도 대부계약 없이 점유상태가 계속될 경우에는 추후 별도로 변상금을 부과할 예정이다.'라는 것이다. 원고는 그 후 한국자산관리공사에 위 변상금을 모두 납부하였고, 2015. 11. 5. 한국자산관리공사와 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 관하여 대부계약을 체결하였다. 원고가 그 대부계약을 체결한 이유는, 이 사건 비닐하우스에서 화원을 운영하기 위하여 그 부지인 이 사건 토지를 적법하게 점유·사용하려던 것이었음을 충분히 짐작할 수 있다.

원고는 2015. 11. 11.경 피고에게 '대부로 반환 요청'이라는 제목의 우편물을 보냈는데, 여기에는 다음과 같이 기재되어 있다. 즉 '피고가 알고 있듯이 원고는 2015. 11. 5. 한국자산관리공사와 대부계약을 체결하였고, 2013. 10. 13.부터 2015. 11. 4.까지의 변상금을 납부하였다. 원고가 2014. 3.부터 2015. 3.까지 피고에게 대리 납부하였던 대부로 합계 1,000만 원을 반환할 것을 요청한다.'라는 것이다.

위와 같은 사정들은, 원고가 피고로부터 이 사건 비닐하우스 부지에 관한 대부료를 달라는 요구를 받는 가운데 그 대부료가 납부되어야 이 사건 비닐하우스가 존치될 수 있으리라 판단하여 피고에게 그 대부로 납부 명목으로 이 사건 금원을 지급하였다는 원고의 주장을 뒷받침하는 것이다.

② 원고는 F를 상대로 인천지방법원 2011가단82833호로 임대차보증금의 소를 제기하였는데, 이는 이 사건 임대차계약의 보증금 3,300만 원의 반환을 구하는 것이다. 위 법원은 2011. 12. 16.

공시송달에 의한 원고 전부승소 판결을 선고하였고, 이 판결은 그 무렵 확정되었다. 원고는 이 사건 금원 지급 당시에도 위 보증금 3,300만 원을 전혀 반환받지 못하였다.

이와 같이 이 사건 비닐하우스에 관한 보증금 3,300만 원을 반환받아야 하는 입장에 있었던 원고가, 이 사건 임대차계약의 당사자도 아닌 피고에게 이 사건 비닐하우스의 점유·사용에 따른 차임 상당의 부당이득금이라는 명목으로 이 사건 금원인 1,000만 원을 지급하였다는 것은, 쉽사리 이해하기 어려운 주장이다.

③ 피고의 이 부분 주장 역시, F가 관련 매매계약서를 통하여 피고에게 이 사건 비닐하우스를

양도하였고 이로써 피고가 이 사건 비닐하우스에 대한 소유권을 취득하였음을 전제로 하고 있다.

그러나 앞서 판단한 바와 같이 피고의 이러한 주장은 받아들일 수 없다.

다. 이 사건 금원의 부당이득

1) 관련 법리 민법 제741조는 "법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다."라고 정하고 있다. 당사자 일방이 자신의 의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 그 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우에는 법률상 원인이 없다는 점에 대한 증명책임은 부당이득반환을 주장하는 사람에게 있다. 이 경우 부당이득의 반환을 구하는 자는 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장·증명하여야 하고, 급부행위의 원인이 될 만한 사유가 처음부터 없었음을 이유로 하는 이른바 착오 송금과 같은 경우에는 착오로 송금하였다는 점 등을 주장·증명하여야 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 앞서 판단한 것처럼 이 사건 금원은 원고가 피고에게 이 사건 비닐하우스 부지인 이 사건 토지에 관한 대부료를 납부해달라는 명목으로 지급한 것이지, 피고의 원고에 대한 부당이득반환채권의 변제 명목으로 지급한 것이 아니다.

가) 먼저 피고에게 대부료 납부 명목으로 이 사건 금원을 수령할 의사가 없었다고 가정해 본다. 그렇다면 원고와 피고 사이에 이 사건 금원 지급의 명목에 관하여 서로 일치된 의사가 없었던 것이고, 원고로서는 피고의 진정한 의사를 알았더라면 돈을 주지 않았을 것인데 이를 알지 못한 착오로 피고에게 이 사건 금원을 지급한 것이 된다. 그러므로 피고는 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 금원을 지급할 의무가 있다.

나) 다음으로 피고에게 대부료 납부 명목으로 이 사건 금원을 수령할 의사가 있었다고 가정해 본다. 그렇다면 원고와 피고 사이에 이 사건 금원 지급의 명목에 관하여 서로 일치된 의사가 있었던 것이고, 적어도 묵시적으로라도 대부료 납부에 관한 위임계약이 체결되었다고 볼 수 있다. 그런데 피고는 수임인으로서 그 위임계약에 따른 의무를 이행하지 않았으므로, 앞서 본 것처럼 원고가 피고에게 이 사건 금원 반환 요청을 하였던 2015. 11. 11.경 위임계약이 적법하게 해지되었다고 봄이 타당하다.

그러므로 피고는 위임계약 해지에 따른 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 금원을 지급할 의무가 있다.

다) 위와 같이 어느 모로 보나, 피고는 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 금원을 지급할 의무가 있다(원고의 부당이득반환 주장을 받아들이는 이상, 나머지 주장에 대해서는 더 나아가 판단하지 않는다).2)

라. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 금원 1,000만 원과 이에 대하여 변제기 후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2018. 12. 13.부터 이 판결 선고일인 2021. 2. 19.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각한다.

판사이해빈

- 1) 편의상 본소 청구에 앞서 반소 청구에 대해 먼저 판단한다.
- 2) 다만 원고가 위 판단 구조와 같은 주장을 전개하지는 않았다. 그러나 이 사건 소송 경과 등에 비추어, 위와 같은 판단이 변론주의의 한계를 벗어난다고 볼 것은 아니다.