

인천지방법원 2021. 8. 17 선고 2020가단7605 판결 [부당이득금반환]

---

## 전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 김다연

변론 종결2021. 6. 8.

판결 선고2021. 8. 17.

## 주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 29,287,099원 및 이에 대하여 2020. 5. 12.부터 2021. 8. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 15%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 34,020,000원 및 이에 대한 청구일로부터 이 사건 소장부분

송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고, 피고들 및 E은 F(부), G(모) 사이의 자녀들이고, F은 2008. 3. 17., G은 2010. 11. 10. 사망하였다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 F, G 명의로 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 2009. 2. 16. F 지분에 대하여 2008. 3. 17.자 상속을 원인으로 G 3/26, 원고, 피고들 및 E각 2/26 지분에 관하여 소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 후 2016. 11. 8. G 지분에 대하여 2010. 11. 10.자 상속을 원인으로 원고, 피고들 및 E각 3.2/26 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이에 따라 이 사건 건물은 원고, 피고들 및 E이 각 1/5 지분(2/26 지분 + 3.2/26 지분)을 공유하고 있었다.

다. 원고는 2016. 11. 29. 피고들 및 E을 상대로 인천지방법원 2016가단56068호로 이 사건 건물 및 상속 대상 토지에 대한 공유물분할청구의 소를 제기하였는데, 위 법원은 2017. 7. 19. 아래와 같은 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 하였고, 위 결정은 2017. 8. 8. 확정되었다.

#### 결정사항

1. 2017. 8. 31.까지,

가. 원고는 피고들로부터 각 60,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 원고의 각 1/5 지분 중 각 1/3에 관하여 이 사건 화해권고결정 확정일자 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고,

나. 피고들은 원고로부터 위 가.항 기재 소유권이전등기를 각 이행받음과 동시에 원고에게 각

60,000,000원을 지급한다.

2. 원고는 2017. 8. 20.까지 별지 목록 기재 각 부동산 중 인천 남구 H 대 38.7m'에 대하여 인천지방법원 2015. 5. 21. 접수 제55957호로 마친 압류등기(순번 제12번)에 따른 채무를 소외 인천광역시에게 지급하고 위 압류등기를 말소시키기로 한다.

3. 이 사건 화해권고결정이 확정되면, 원고는 E에 대한 소를 취하한다.

4. 원고는 나머지 청구를 포기한다.

5. 소송비용은 각자 부담한다.

라. 이 사건 화해권고결정에 따라 원고는 피고들로부터 총 180,000,000원을 지급받고, 2017. 10.

24. 피고들 앞으로 이 사건 건물 등에 관한 원고의 공유지분(1/5 지분)에 관하여 이 사건

화해권고결정을 원인으로 한 소유권이전등기(피고들 각 1/15지분)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재(일부 호증 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장

피고들은 이 사건 건물을 공동으로 관리하면서 이를 타에 임대하여 임대수익을 얻었으므로, 원고에게 부당이득으로 2010. 11. 10.(상속일)부터 2017. 8. 31.(이 사건 화해권고결정에 따른 대금지급 및 소유권이전등기일)까지의 임료 상당액 중 원고의 지분비율에 상응하는 금액을 반환할 의무가 있다.

### 나. 부당이득반환의무의 발생

1) 관련 법리 민법 제265조는 "공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다."라고 정하고 있으므로, 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자 지분의 과반수로써 결정하여 한다. 나아가 과반수 지분의 공유자는 그 공유물의 관리방법으로서 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 지분은 있으나 그 특정 부분의 사용·수익을 전혀 하지 못하여 손해를 입고 있는 소수지분권자에 대하여 그 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다(대법원 1991. 9. 24. 선고 88다카33855 판결, 대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결 등 참조).

나아가 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득의 반환채무는 특별한 사정이 없는 한 불가분적 이득의 반환으로서 불가분채무이고, 불가분채무는 각 채무자가 채무 전부를 이행할 의무가 있으며, 1인의 채무이행으로 다른 채무자도 그 의무를 면하게 되고(대법원 1992. 9. 22. 선고 92누2202 판결, 대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 등 참조), 이는 공유지분 과반수에 의한 공유물의 배타적 사용·수익에 따른 부당이득반환채무의 경우에도 마찬가지이다.

2) 판단 앞서 든 증거들에 갑 제3, 4, 6호증, 을 제1, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 이 사건 건물의 과반수지분권자로서 이 사건 건물을 관리하면서 이 사건 건물 중 일부를 타에 임대하는 등으로 배타적으로 사용·수익한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이로 인하여 이 사건 건물을 사용·수익하지 못한 소수지분권자인 원고에게 원고의 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 피고들은 아래와 같이 이 사건 건물을 임대하여 원고가 구하는 기간인 2010. 11. 10.부터 2017. 8. 31.까지(80개월 22일) 차임으로 총 166,510,965원을 지급받은 사실을 인정할 수 있다.

|       |                            |                             |           |                                    |                                                                          |
|-------|----------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2층    | I                          | 2010. 11. 10.~2017. 8. 31.  | 3,000,000 | 450,000                            | 36,319,3541) 계산근거 : 450,000원 × 80개월 + 450,000원 × 22/31일, 원 미만 버림, 이하 같다. |
| 1층(좌) | J                          | 2010. 11. 10.~2014. 11. 30. | 3,500,000 | 400,000                            | 19,480,0002) 계산근거: 400,000원 × 48개월 + 400,000원 × 20/30일                   |
| K     | 2014. 12. 1.~2017. 8. 31.  | 3,500,000                   | 420,000   | 13,860,0003) 계산근거: 420,000원 × 33개월 |                                                                          |
| 1층(우) | L                          | 2010. 11. 10.~2015. 7. 19.  | 3,000,000 | 400,000                            | 32,283,8704) 계산근거: 400,000원 × 80개월 + 400,000원 × 22/31일                   |
| M     | 2015. 7. 20.~2017. 8. 31.  | 3,000,000                   | 400,000   |                                    |                                                                          |
| 지하1층  | N                          | 2010. 11. 10.~2015. 11. 8.  | 3,000,000 | 800,000                            | 64,567,7415) 계산근거: 800,000원 × 80개월 + 800,000원 × 22/31일                   |
| O     | 2015. 11. 9.~ 2017. 8. 31. | 8,000,000                   | 800,000   |                                    |                                                                          |

|    |             |                            |           |         |                                                                          |
|----|-------------|----------------------------|-----------|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2층 | I           | 2010. 11. 10.~2017. 8. 31. | 3,000,000 | 450,000 | 36,319,3541) 계산근거 : 450,000원 × 80개월 + 450,000원 × 22/31일, 원 미만 버림, 이하 같다. |
| 합계 | 166,510,965 |                            |           |         |                                                                          |

한편, 피고들은 임차인 J, L, N에 대한 월 차임에 관하여 J, L는 각 300,000원, N은 400,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였다는 취지로 주장하나, 을 제1호증의 2, 4, 6은 1995년 내지 1997년에 작성된 임대차계약서로서 2010년 이후에도 차임이 변동되지 않았으리라고 보기는 어렵고, 오히려 갑 제4호증의 1, 2, 을 제1호증의 7, 제9호증의 2, 4의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, J, L는 각 400,000원, N은 800,000원의 차임을 지급하여 왔음을 인정할 수 있으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고들은 위와 같은 차임 중 실제로 지급받지 못한 금액이 있다는 취지로도 주장하나, 피고들은 최초 2020. 6. 19.자 준비서면에서는 위와 같이 월 차임액만 다룰 뿐 위와 같은 차임 미지급 관련 주장을 전혀 하지 아니하면서 총 지급받은 차임이 124,520,000원이라고 하였다가 2021. 6. 4.자 준비서면에서 비로소 지급받은 총 차임(수도세 포함)이 67,759,000원이라고 주장하였던 점, 피고들은 금융거래내역을 근거로 위와 같은 주장을 하나, 현금으로 지급받은 금액이 있을 수 있는 점, 해당 임차인에게 지급받지 못한 차임을 청구하였다고 볼 자료도 없고, 설령 지급받지 못한 차임이 있다고 하더라도 그에 대한 차임 채권은 피고들에게 귀속되는 것이고, 소수지분권자인 원고가 제3자에게 그 점유에 따른 부당이득의 반환을 구할 수도 없으며, 피고들이 위 차임 채권을 행사하지 못한다고 볼 만한 객관적인 자료도 없는 점 등에 비추어 보면, 미지급된 차임 채권이 존재하더라도 이는 이득에 포함되어야 한다. 따라서 피고들의 위 주장도 받아들일 수 없다.

따라서 피고들은 공동하여 2010. 11. 10.부터 2017. 8. 31.까지의 차임 166,510,965원 중 원고의 지분 상당액인 33,302,193원(= 166,510,965원 × 1/5) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 주장 피고들은, 피고들이 얻은 이익(차임)에서 이 사건 건물에 대한 보존 및 관리를 위하여 소요된

비용인 ① 전기세 및 수도세 7,151,870원, ② 재산세 및 부가가치세 등 7,120,840원, ③ 화재보험료 4,000,000원, ④ 이 사건 건물 관리 및 수리비용 39,214,450원, ⑤ 이 사건 건물 지하1층 누수로 인하여 임차인 O에게 손해배상으로 지급한 25,987,000원, ⑥ 임차인 N, J, L, I에 대한 임차보증금 12,500,000원을 공제하여야 한다고 주장한다.

2) 판단 공유토지의 과반수지분권자는 다른 공유자와 협의 없이 단독으로 관리행위를 할 수가 있으며 그로 인한 관리비용은 공유자의 지분비율에 따라 부담할 의무가 있다(대법원 1991. 4. 12. 선고 90다20220 판결 참조). 이하 공제 항목에 대하여 구체적으로 살핀다.

#### ① 전기세 및 수도세

살피건대, 을 제5, 6호증의 기재에 의하면, 이 사건에서 문제되는 기간 동안 피고가 이 사건 건물과 관련하여 전기요금 278,770원, 수도요금 6,873,100원을 납부한 사실은 인정되나, 부동산의 차임에서 공제되어야 할 항목은 그 관리에 필수적인 비용이나 부동산 자체에서 발생하는 비용, 즉 부동산 유지, 보수, 관리 관련 비용, 제세공과금 등에 한정된다고 할 것인데, 위 전기요금은 '주거용'으로 산정된 것이고 이 사건 건물의 임차인들이 사용한 전력에 대한 것으로 볼 자료가 없는바, 피고들이 제출한 증거들만으로 위 전기료가 이 사건 건물의 관리에 필수적이라거나 부동산 자체에서 발생하는 비용이라고 보기 어렵고, 수도세의 경우 앞서 든 증거들 및 갑 제5호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 임차인들로부터 수도세를 별도로 지급받아 이를 임차인들을 대신하여 납부한 것으로 보이는바(피고들 스스로도, 수도세 명목으로 차임과는 별도로 I으로부터 20,000원, K으로부터 20,000원, O로부터 20,000원을 지급받은 사실은 인정하고 있다), 위와 같이 차임 외 별도로 지급받은 수도세를 피고들의 이익으로 인정하지 않는 이상6) 위 수도요금을 이 사건 건물의 관리에 필수적인 비용이나 부동산 자체에서 발생하는 비용으로 보기 어렵다. 따라서 피고들의 전기세, 수도세에 대한 공제 주장을 인정할 수 없다.

#### ② 재산세 및 부가가치세 등

을 제7, 8호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물 내지 건물임대업과 관련하여, 피고 C가 재산세 2,933,510원, 부가가치세 1,755,860원, 종합소득세 5,387,710원(2015년 1,704,530원, 2016년 2,056,890원, 2017년 1,587,290원)을 납부한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제5호증의 2 기재에

의하면, 원고에게도 이 사건 건물과 관련한 재산세가 부과되어 이를 납부한 것으로 보이고, 피고 C가 원고의 재산세를 대납하였다고 볼 자료가 없으므로, 재산세 부분 공제 주장은 배척한다. 다만, 이 사건 건물 임대사업과 관련하여 납부된 부가가치세 1,755,860원, 종합소득세 중 4,819,613원7) 합계 6,575,473원 중 원고 지분 비율에 해당하는 1,315,094원( $= 6,575,473원 \times 1/5$ )은 피고들이 반환하여야 할 부당이득금에서 공제되어야 할 것이므로, 피고들의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

### ③ 화재보험료

을 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 C는 이 사건 건물에 대한 화재보험료로 2014. 5. 28.부터 2017. 8.까지 총 4,000,000원의 보험료를 지출한 사실을 인정할 수 있고, 이는 위 건물의 관리비용으로 봄이 타당하므로, 원고는 위 화재보험료 중 원고 지분 비율에 해당하는 800,000원( $= 800,000원 \times 1/5$ ) 상당액을 부담하여야 한다. 그렇다면 위 800,000원은 피고들이 반환하여야 할 부당이득금에서 공제되어야 할 것이므로, 피고들의 위 주장도 위 인정범위 내에서 이유 있다.

### ④ 이 사건 건물 관리 및 수리비용

살피건대, 피고들이 이 사건 건물을 관리하면서 관리 및 수리비용을 지출하였을 것으로 보이기는 한다. 그러나 피고들은 간이영수증이나 사진만을 제출하였을 뿐 공사계약서, 세금계산서, 금융거래내역을 비롯한 객관적인 증거자료를 전혀 제출하지 못하고 있는 점, 그 내역이 이 사건 건물 중 임대부분에 포함되지 않는 3층에 관한 노무작업비 등도 포함되어 있고, 식대로 지출되었다는 부분 등 이 사건 건물과 관련성을 쉽게 인정하기 어려운 내역도 다수 있는 점 등에 비추어, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 영상만으로는 위 비용이 실제로 이 사건 건물의 관리 및 수리비용으로 지출된 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 위 공제 주장은 받아들일 수 없다.

### ⑤ 이 사건 건물 중 지하1층 누수로 인하여 임차인 O에게 지급한 손해배상금

살피건대, 을 제4호증의 기재, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물 중 지하1층 임차인이었던 O가 인천지방법원 2017가단238515호로 원고, 피고들 및 E을 상대로 이 사건 건물 지하1층에서 누수가 발생하였다는 이유로 손해배상을 구하는 소를 제기하였고, 피고들은

2019. 4. 18. 판결에 따른 원리금 25,987,000원을 지출한 사실은 인정되나, 위 사건에서 O의 원고에 대한 청구가 기각된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 그 밖에 위 판결에 따라 지급된 돈이 원고가 부당이득반환을 구하는 기간8) 내에 발생한 관리비용이라는 점에 대한 입증도 없으므로, 피고들의 위 공제 주장은 받아들이기 어렵다.

#### ⑥ 임차인 N, J, L, I에 대한 임대보증금

살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들의 부 F이 1995년경 N과 보증금 3,000,000원으로 하는 임대차계약을, 1995년경 J과 보증금 3,500,000원으로 하는 임대차계약을, 1996년경 L와 보증금 3,000,000원으로 하는 임대차계약을 각 체결한 사실, 위 임대차계약이 종료된 사실을 인정할 수 있고, 피고들이 위 임차인들에게 임대차보증금 합계 9,500,000원을 반환하였을 것으로 보인다(피고들이 위 보증금 반환에 관한 직접적인 증거를 제출하지는 아니하였으나, 위 부동산들에 대한 새로운 임대차계약이 체결된 점, 설령 실제로 반환하지 않았더라도 차임에서 공제되는 등 이익에서 공제되었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 반환사실을 인정하기로 한다). 그런데 임대차보증금은 원칙적으로 임대차계약이 존속하는 동안에는 임대차관계에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하다가 임대차관계 종료 시 임차인에게 반환되는 돈이기는 하나, 거래의 실정을 보면 임대차보증금이 반드시 임대인에 의해 향후의 보관용으로 별도 보관되는 것은 아니고 후속 임차인으로부터 다시 임대차보증금을 지급받아 그 자금으로 선행 임차인의 임대차보증금을 반환할 것을 전제로 최초 수령금을 부동산 매입, 유지, 관리비용 등에 지출하는 경우가 흔하다 할 것인데, 피고들이 이 사건 건물을 관리하기 이전에 위 임대차보증금이 이미 수수되어 소비되었을 것으로 보이므로 위 임대차보증금 반환채무의 경우 이 사건 건물의 공유자들이 공동으로 부담하는 채무라고 봄이 상당하고, 피고들이 위 임대차보증금을 반환한 이상 원고도 그 임대차보증금반환의무를 면하였다고 할 수 있으므로, 위 임대차보증금 중 원고 지분 비율에 따른 금액 1,900,000원(= 9,500,000원 × 1/5)은 피고들이 반환하여야 할 부당이득에서 공제되어야 할 것이다.

다만, I에 대한 임대차계약의 경우 2007년경 작성된 임대차계약서에 '계약자를 C로 함'이라고 되어 있는 점 등에 비추어 피고들이 이 사건 부동산을 관리하면서 체결된 임대차계약으로 보이는바, 추후 피고들이 I에 대한 보증금 3,000,000원을 반환할 의무가 있다고 하더라도 이는 피고들이 지급받은

보증금을 다시 반환하는 것에 불과하고, 원고가 보증금을 수익으로 주장하고 있지 않은 이 사건에서 이를 공제하여야 할 금원으로 볼 수는 없을 것인바, 이에 대한 임대차보증금에 관하여는 공제를 인정할 수 없고, 결국 피고들의 위 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

## 라. 소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득금 33,302,193원에서 부가가치세, 종합소득세 등 1,315,094원, 화재보험료 800,000원, 임차인들에 대한 임대차보증금 반환액 1,900,000원을 공제한 나머지인 29,287,099원(= 33,302,193원 - 1,315,094원 - 800,000원 - 1,900,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최후 송달 다음날인 2020. 5. 12.9) 부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 8. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

## 판사남해인

### 별지

- 1) 계산근거 : 450,000원 × 80개월 + 450,000원 × 22/31일, 원 미만 버림, 이하 같다.
- 2) 계산근거: 400,000원 × 48개월 + 400,000원 × 20/30일
- 3) 계산근거: 420,000원 × 33개월
- 4) 계산근거: 400,000원 × 80개월 + 400,000원 × 22/31일
- 5) 계산근거: 800,000원 × 80개월 + 800,000원 × 22/31일
- 6) 임차인들로부터 수도세 등 관리비를 별도로 지급받은 경우 이를 이득에 포함하였다면 실제 지출된 관리비용은 이득으로부터 공제될 수 있을 것이다.
- 7) 편의상 2017년도분 종합소득세(1,587,290원)는 2017. 8. 31.까지 부분을 해당월로 안분하여

산정하였다.

8) 누수는 이 사건 화해권고결정 이후인 2017. 8. 11.에 발생한 것으로 보이고, 위 판결금이 모두 수리비 등도 아닌 것으로 보인다.

9) 이 사건 소장 청구취지에는 '청구일로부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라'고 기재되어 있으나, 청구일의 의미가 분명하지 않고, 이 사건 소제기 이전에 피고들에게 부당이득 반환을 청구하였음을 인정할 만한 아무런 자료도 없으므로, 소장부분 최후 송달 다음날부터의 지연손해금을 인정한다.