

인천지방법원 2023. 9. 13 선고 2022가단247001 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

소송복대리인 변호사 노광래

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 신문재

변 론 종 결 2023. 8. 23.

판 결 선 고 2023. 9. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 28,077,680원 및 2023. 5. 15.부터 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 39.60㎡ 지상 철근 콘크리트 지상 2층 근린생활시설을 철거하고 별지 목록 기재 토지를 인도할 때까지 월 598,460원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 11. 8. 피고와 원고 소유의 김포시 C 일원 'D 타운하우스 내 필지번호 E호(이후 분할 등을 거쳐 별지 목록 기재 토지로 정리되었다. 이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 매매대금을 174,557,689원으로 하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였다. 나. 피고는 2016. 11. 11.경 (주)F와 이 사건 토지에 근린생활시설을 신축하는 공사도급계약을 체결하였고, 이에 따라 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 39.60㎡ 지상에 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 신축되었다. 이 사건 건물은 완공 단계이나, 사용승인 및 소유권보존등기는 이루어지지 않았다. 다. 원고는 피고의 중도금 및 잔금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하였다고 주장하며 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고(인천지방법원 부천지원 2018가합101689, 서울고등법원 2019나2000379, 대법원 2021다204442), 위 소송에서 “이 사건 분양계약은 피고의 대금 미지급을 이유로 2018. 5. 15. 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하라”는 내용의 판결이 선고되어 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 분양계약이 2018. 5. 15. 해제되었는바, 피고는 그 이후에도 이 사건 건물을 소유함으로써

이 사건 토지 전체를 권원 없이 점유·사용하고 있으므로, 피고가 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 때까지 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리

매매계약이 해제되면 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있으므로(민법 제548조 제1항 본문), 매수인은 매도인에게 목적물을 반환할 의무는 물론이고 그 목적물을 사용하였으면 그 사용이익을 반환할 의무도 부담한다(대법원 1993. 4. 9. 선고 92다25946 판결 등 참조). 이러한 매수인의 사용이익의 반환의무는 부당이득반환의무에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 점유사용한 기간 당해 재산으로부터 통상 수익할 수 있을 것으로 예상되는 이익, 즉 임료 상당액을 매수인이 반환하여야 할 사용이익으로 보아야 한다(대법원 2014. 11. 13. 선고 2013다29196 판결 등 참조).

2) 부당이득 반환의무

앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약은 피고의 분양대금 지급의무 불이행을 이유로 적법하게 해제되었고, 피고는 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 소유함으로써 이 사건 토지를 사용하여 실질적 이득을 얻었다고 할 것이므로, 원고에게 그 사용이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

감정인 G의 감정결과에 의하면, 이 사건 토지의 2018. 5. 15.부터 2023. 5. 14.까지의 차임 합계는 28,077,768원인 사실, 2023. 5. 15.경 월 차임은 598,467원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후 월 차임 역시 특별한 사정이 없는 한 동일할 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 위 금액 범위 내에서 원고가 구하는 28,077,680원 및 2023. 5. 15.부터 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도하는 날까지 월 598,460원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3) 이에 대하여 피고는, 이 사건 건물의 바닥 면적은 39.60㎡에 불과하므로, 구체적인 부당이득금 액수는 이 사건 건물 바닥 면적인 39.60㎡을 기준으로 정해야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이

피고는 원고에 대하여 이 사건 토지 전체를 인도할 의무를 부담하고, 매매계약이 해제됨에 따라 매수인이 원상회복의무의 일환으로서 반환하는 사용이익은 해당 목적물로부터 통상 수익할 수 있을 것으로 예상되는 이익인데, 앞서 든 각 증거에 의하여 인정되는 이 사건 토지의 이용 상태나 현황 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 토지의 일부에 이 사건 건물을 신축하고 나머지 부분은 건물 부지로서 점유하면서 이 사건 토지 전체를 독점적, 배타적으로 사용·수익하고 있다고 봄이 타당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 김수영