

창원지방법원 2023. 9. 20 선고 2022가단100748 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 모든

담당변호사 권영준 ,이지안, 이현만

피 고 B

소송대리인 법무법인 다울

담당변호사 김종환

변 론 종 결 2023. 8. 23.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 46,419,435원 및 이에 대하여 2022. 9. 17.부터 2023. 9. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 80,498,838원 및 이에 대하여 이 사건 2022. 9. 16.자 청구취지 및 청구원인

변경신청서부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 10. C 주식회사(이하 주식회사 기재 생략) 소유 경남 창원군 D 공장용지 1442㎡와 E 공장용지 25665㎡(이하 위 토지들을 ‘이 사건 각 토지’라 한다) 및 위 각 토지 위 건물[① F동: 1층 공해공장 5025㎡(이하 ‘이 사건 공해공장’이라 한다), 2층 공해공장 401.5㎡, 1층 공장 500㎡, ② G동: 1층 창고 480㎡, ③ H동: 1층 공장(식당) 204.16㎡, 2층 공장(기숙사) 236.56㎡, 3층 공장(기숙사) 236.56㎡, ④ I동: 1층 공장(경비실) 28.08㎡, ⑤ J동 단층공장 2125㎡](이하 위 건물들을 ‘이 사건 각 건물’이라 하고, 위 각 토지 및 건물을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관한 창원지방법원 밀양지원 K 임의경매절차에서 위 각 부동산의 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 2019. 2. 21. 그 명의로 이 사건 각 부동산을 소재지로 하는 철구조물 제조업체 ‘L’의 사업자등록을 마친 사람으로, 2020. 2. 4. 위 경매절차에서 실시된 현황조사에서 임차인으로 확인되었다.

다. 원고는 2021. 10. 27. 피고, 주식회사 M(대표자: 피고, 이하 주식회사 기재 생략), 주식회사 N(대표자: O, 이하 주식회사 기재 생략)을 피신청인으로 이 사건 각 부동산에 관한 창원지방법원 밀양지원 P 부동산인도명령을 신청하였고, 2021. 11. 10. 위 법원으로부터 “피신청인은 신청인에게 이 사건 각 부동산을 인도하라.”라는 인도명령(이하 ‘이 사건 인도명령’이라 한다)을 받은 후 2021. 12. 20. 그 집행을 실시하여 2021. 12. 30.경 위 각 부동산의 인도가 완료되었다.

라. 한편 원고는 2021. 8. 중순경 ~ 2021. 12. 초순경 사용분으로 이 사건 각 부동산에 부과된 전기요금 및 상하수도요금 합계 13,215,170원(이하 ‘이 사건 공과금’이라 한다)을 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10 내지 16, 24, 26 내지 37, 39호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 주장의 요지

피고는 원고 소유 이 사건 각 부동산을 무단 점유사용하였고, 위 각 부동산이 원고에게 인도되기 전 사용분으로 부과된 전기요금, 상하수도요금을 납부하지 않아 원고가 이를 대신 납부하였다. 따라서 피고는 원고에게 원고의 소유권 취득일인 2021. 9. 10.부터 인도 완료일인 2021. 12. 30.까지 이 사건 공해공장 및 그 부지 5025㎡, 이 사건 각 토지 중 이 사건 각 건물 부지를 제외한 나머지 18744㎡(= 1442㎡+25665㎡-5025㎡-500㎡-480㎡-204.16㎡-28.08㎡-2125㎡, 소수점 이하 버림, 이하 ‘이 사건 잔여 토지’라 한다)에 대한 각 차임 및 이 사건 공과금 상당액을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고 주장의 요지

이 사건 각 부동산을 점유한 것은 피고가 아니라 N이다. 설령 그렇지 않다고 하더라도, 피고는 원고 측 요청에 따라 이 사건 각 부동산을 순차적으로 원고에게 이전해 주었으므로, 부당이득 범위 산정에 있어서는 이 사건 공해공장을 1개월만 점유한 것으로, 이 사건 잔여 토지 중 2021. 12. 30.까지 점유한 것은 그 일부인 4956㎡에 그치는 것으로 보아야 한다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피고의 이 사건 각 부동산 점유에 관하여

가) 먼저 이 사건 각 부동산을 점유한 주체가 피고인지 아니면 N인지에 관하여 본다. 살피건대, 앞서 든 각 증거와 갑 제8, 9, 10, 17, 40, 41호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 그 소유권을 취득한 때부터 인도 완료 시까지 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 봄이 타당하고, 을 제1 내지 5호증의 각 기재와 증인 Q의 일부 증언만으로는 위 인정사실을 뒤집기에 부족하다.

❶ Q은 이 법정에서 ‘자신은 2020. 11.경부터 N 관리부장으로 근무하였는데, 피고가 이 사건 각 부동산에서 철골제작가공업을 한 것은 2020. 9.경까지이고, 이후로는 N만 있었다.’라는 취지로

증언하였다. 그러나 이 사건 인도명령 이전 법원의 피고에 대한 심문서가 이 사건 각 부동산 소재지로 송달되었는바(피고가 운영하는 M도 등기상 주소가 ‘김해 R’이다), Q의 위 증언은 믿기 어렵다.

② 피고는 이 사건 인도명령 사건에서 심문서를 송달받자 “ 당사 L은 2018년 10월 C 내에 하도급 업체로 등록, 계약서 작성 후 현재 점유하고 있음. 경매가 낙찰될 것을 대비하여 N을 김해 소재에 신설하여 부지를 매입하여 신축공사 준비 중입니다. 신축공사 허가 및 준공까지는 약 6개월 정도 소요될 것으로 판단됩니다. 조속히 공사를 마무리하여 공장을 비워줄 수 있도록 노력하겠습니다. 현 부지와 N, M는 무관한 업체입니다. L만 등록되어 있습니다. ”라고 기재된 2021. 11. 4.자 답변서를 제출하였다. 피고 주장에 따르더라도 피고와 N은 별다른 이해관계가 없고, Q의 증언에 따르면 N과 C이 2020. 9.경 이미 이 사건 각 부동산에 관한 사용대차계약을 체결하였다는 것인데, N은 심문서에 대해 아무런 의견을 제출하지 않고 위 각 부동산이나 N과 관련 없다고 하는 피고만 스스로 자신이 유일한 점유자라는 취지로 허위 답변서를 제출하였다는 것은 도저히 납득하기 어렵다.

③ 원고가 제출한 피고의 명함(갑 제9호증, ‘L’ 공장 주소가 이 사건 각 부동산 소재지로 기재되어 있다)은 원고가 2021. 8. 9. 매각기일에 이 사건 각 부동산을 낙찰 받은 후 원고 직원 S이 현장을 방문하여 위 각 부동산이 ‘L’ 공장으로 사용되고 있음을 확인하고, 그 운영자인 피고를 만나 교부받은 것으로 보인다.

④ 원고는 2021. 10. 27. 피고를 상대로 창원지방법원 밀양지원 2021카단2270호로 이 사건 각 부동산에 적치되어 있는 피고 소유 H빔 등 유체동산에 대한 가압류를 신청하였고, 위 법원이 2021. 11. 11. 위 신청을 인용하자 피고는 청구금액 1억 원을 해방공탁금으로 공탁하고 2021. 11. 25. 가압류집행 취소결정(창원지방법원 밀양지원 2021카기194)을 받았다.

나) 다음으로, 피고가 이 사건 각 부동산을 점유한 범위에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 든 각 증거에 의하면, 이 사건 각 건물은 F, G, H, I, J동으로 구분되고, Q의 증언에 따르더라도 그 중 J동(전처리동인 도장동), H동(기숙사동), G동(창고)이 원고 측에 차례로 인도되고 최후로 ‘공장동 제일 큰 2층 공장’이 2021. 12.경 인도되었다는 것인바, Q이 말한 ‘2층 공장’은 이 사건 공해공장(F동)을 가리키는 것으로 보인다.1) 따라서 피고는 이 사건 공해공장을 2021. 12. 30.까지 점유하였다고 봄이 타당하다.

나아가 피고가 2021. 12. 30.까지 이 사건 잔여 토지 전부를 점유하였는지에 관하여 보건대, 갑 제10, 21, 23, 25호증의 각 기재 또는 영상에 의하면, 이 사건 인도명령 집행 당시 이 사건 각 부동산에서 H빔 등 5톤 트럭 50대 분량의 물건이 반출되었고, 옥외작업장으로 사용된 일부 건물 마당에 자재, 기계기구 등이 적치된 것으로 보이긴 한다. 그러나 한편, 앞서 든 각 증거에 갑 제22호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 잔여 토지는 그 전체 면적이 18744㎡으로 약 5,670평에 이르는데, 인도명령 집행 당시 반출된 물품의 양이 위 잔여 토지 대부분을 차지할 정도라고 보기 어려운 점(공장 건물 내부에도 H빔 등 자재가 보관되어 있었던 점을 감안하면 더욱 그러하다), ② 원고가 제출한 ‘공장외곽 사진’을 보더라도 이 사건 잔여 토지 중에는 작업장으로 사용되지 않고 단순히 나대지로 남아 있는 부분도 상당히 있는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고가 이 사건 잔여 토지 전부를 점유하고 있었다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 그 점유 범위를 피고가 인정하는 4956㎡으로 한정한다.

2) 부당이득의 액수

법률상 원인 없이 타인 소유의 건물을 점유하여 거주하는 자는 건물의 소유자에게 그 점유기간 동안 건물의 사용, 수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 여기서 그 차임 상당액을 산정함에 있어, 통상적으로 건물을 임대하는 경우는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반하는 것이고 그 차임 상당액 속에는 건물의 차임 외에 부지 부분의 차임(지대)도 포함되는 것이므로, 건물의 차임은 물론이고 그 부지 부분의 차임도 함께 계산되어야 한다[대법원 1995. 8. 22. 선고 95다11955, 11962(반소) 판결 참조].

살피건대, 이 법원의 감정인 T에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회결과에 의하면, 2021. 9. 10.부터 2021. 12. 30.까지 기간 동안 이 사건 공해공장에 관한 차임은 8,534,515원[=(5025㎡×123,000원)×0.045×{(21+31+30+30)/365, 원 미만 버림, 이하 같다}], 이 사건 공해공장 부지 5025㎡, 이 사건 잔여 토지 중 4956㎡에 관한 차임은 총 24,669,750원[=(9981㎡×179,000원)×0.045×{(21+31+30+30)/365}]인 사실이 인정되고, 원고가 피고의 점유기간 사용분으로 부과된 이 사건 공과금 13,215,170원을 모두 납부한 사실은 앞서 본 바와

따라서, 피고가 원고에게 지급할 부당이득금은 합계 46,419,435원(= 8,534,515원 + 24,669,750원 + 13,215,170원)이다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득금 46,419,435원 및 이에 대하여 이 사건 2022. 9. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음날인 2022. 9. 17.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 9. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박지연

1) I동은 경비실이어서 특별히 인도 여부가 문제되지 않은 것으로 짐작된다.