

창원지방법원 2015. 9. 17 선고 2014나33790(본소), 2015나30040(반소) 판결

[소유권이전등기 · 건물인도 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2015. 9. 17 선고 2014나33790(본소), 2015나30040(반소) 판결

창원지방법원 2014. 10. 31 선고 2013가단80538 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2015. 8. 20.

판결 선고 2015. 9. 17.

제1심판결 창원지방법원 2014. 10. 31. 선고 2013가단80538 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 당심에서 제기된 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 1,150,000원 및 이에 대하여 2015. 2. 13.부터 2015. 9. 17.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터
다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 당심에서 제기된 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

4. 소송총비용은 당심에서 제기된 반소 부분을 포함하여 그 중 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부당이득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게, 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 5,060,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을, 2015. 2. 1.부터 원고의 위 부동산 인도 완료일까지 월 230,000원의 비율에 의한 금원을 각 지급하라(피고는 당심에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1993. 6. 29. 별지 목록 기재 부동산인 C상가 606호(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 1993. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 1993. 7. 14. 위 C상가 605호(이하 '605호 점포'라고 한다)에 관하여 1993. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳤다.

나. 원고는 1996년경부터 이 사건 점포에 대한 임차인으로부터 임료를 지급받고, 그 관리비 역시 지급하면서 이 사건 점포를 관리하여 왔다. 원고는 2010. 6. 30.경 임차인 F와 이 사건 점포에 관하여 임차보증금 300만 원, 월 차임 23만 원으로 정하여 임대인 B(피고) 명의로 임대차계약을 체결하였고, 위 F로부터 원고 명의 계좌로 월 차임을 지급받았다.

다. 한편 피고는 2013. 8. 말경 이 사건 점포가 자신의 소유인데도 원고가 이를 비워주지 않는다는 이유로 이 사건 점포의 출입문을 용접하는 방법으로 폐쇄하였다. 이에 원고는 '피고가 원고로부터 명의수탁받은 이 사건 점포를 손괴하였다.'라는 취지로 피고에 대하여 재물손괴죄로 고소하였는데, 피고는 2014. 5. 22. 창원지방법검찰청으로부터 재물손괴죄에 대하여 증거불충분 혐의없음 처분을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증, 갑 제9호증의 7, 갑 제13호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 1993. 1.경 지인으로부터 이 사건 점포 및 605호 점포의 분양 제의를 받고 자신의 돈으로 위 각 점포를 매수한 후 이 사건 점포를 피고에게 명의신탁하였는바, 위 명의신탁약정은 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 점포에 관하여 부당이득을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 점포에 대한 임차인으로부터 임료를 지급받아 왔고, 이 사건 점포에 관한 관리비 역시 원고가 지급하여 온 사실은 이를 인정할 수 있다.

그러나 갑 제9호증의 7, 9, 갑 제15호증의 1 내지 4, 을 제5호증, 을 제7호증의 1 내지 7의 각 기재,

당심 감정인 G의 인영감정결과, 당심 법원의 한국전력공사 경남지역본부장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 갑 제9호증의 10, 11, 갑 제14, 16, 17호증의 각 기재, 갑 제12호증의 영상만으로는 이 사건 점포가 피고 명의로 명의신탁되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 그 밖에 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 이 사건 점포에 대한 임료를 지급받아 온 점에 관하여, 피고는 피고의 자녀들이 1996년경부터 2006년경까지 원고 남편인 D 명의의 창원시 성산구 E오피스텔 405호에 무상거주하였고 그에 대한 대가로 이 사건 점포에 관한 임대수입을 원고가 수령하도록 하였다고 주장하는바, 실제 피고 또는 피고의 자녀들이 위 오피스텔을 상당 기간 무상으로 사용한 사실이 인정된다.

② 원고는 자신의 돈으로 이 사건 점포를 매수하였다고 주장하나, 그 매수자금의 출처와 관련된 자료를 제출하고 있지 아니하고, 원고는 이 사건 점포 및 605호 점포를 3,600만 원에 매수하였다고 주장하나, 1993년경 이 사건 점포의 분양가격은 35,280,000원이고 605호 점포의 분양가격은 45,768,000원으로, 위 각 점포 거래 당시 대지권이 포함되지 않았다고 하더라도 원고가 주장하는 매수가격과 상당한 차이가 있다.

③ 원고는 이 사건 점포와 함께 매수한 605호 점포에 관하여는 등기필증을 가지고 있다고 주장하면서도 이 사건 점포에 관하여는 등기필증 등 권리관계를 증명할 수 있는 자료를 제출하지 못하고 있다(한편 원고는 피고에 대한 재물손괴 고소사건에서 이 사건 점포에 관한 등기필증의 소재에 관하여 "이 사건 점포 매수 당시 근저당권을 설정하였는데, 근저당권자인 대출기관에 그 등기필증이 있을 것으로 생각된다."라는 취지로 진술하다가 당심에 이르러 "원고가 위 등기필증을 가지고 있다가 여러 차례 이사하면서 분실하였다."라는 취지로 진술하였다).

④ 피고는 이 사건 점포에 관한 재산세를 납부하여 왔다.

⑤ 원고는, 이 사건 점포를 매수한 이후 20년 동안 동일한 피고 명의의 인장을 보관하면서 이 사건 점포에 관하여 임대차계약 등을 체결하여 왔고 피고가 이 사건 점포의 임대 등에 전혀 관여한 바는 없다고 주장한다. 그런데 2008. 9. 29.자 E오피스텔 706호에 관한 임대차계약서(갑 제15호증의 1) 및 2008. 11. 10.자 E오피스텔 504호에 관한 임대차계약서(갑 제15호증의 2)는 임대인을 피고

명의로, 그 대리인을 원고 명의로 하여 작성되었고, 위 각 임대차계약서에는 이 사건 점포의 임대차계약서(갑 제5호증, 갑 제15호증의 4)에 날인된 피고 명의의 인영과 동일한 인영이 날인되어 있는바, 위 각 임대차계약서들의 존재가 원고 주장에 부합된다기보다는, 오히려 2008. 9.경 무렵 피고가 원고에게 이 사건 점포뿐만 아니라 피고 명의의 다른 점포의 임대에도 관하여도 그 계약 체결을 대리할 포괄적인 권한을 주었다고 보인다. 그렇다면 원고가 피고 명의 도장을 소지하고 있는데 더하여 이 사건 점포의 임대수입을 직접 수령하였다는 사정만으로는 원고가 피고에게 이 사건 점포를 명의신탁하였다고 보기는 어렵다.

⑥ 원고는 이 사건 점포를 매수한 이후 이 사건 점포에 관한 전기료를 납부하였다고 주장하면서 한국전력공사가 이 사건 점포에 관하여 작성한 고객종합정보내역(갑 제16호증)을 제출하였으나, 당심 법원의 한국전력공사 경남지역본부장에 대한 사실조회결과에 의하면, 원고가 2013. 5. 30. 이 사건 점포의 고객성명을 자신의 명의로 변경을 요청하여 그 명의로 변경된 것이고, 그 이전 이 사건 점포의 고객성명은 2006. 1.경에는 H 명의로, 2005. 10.경에는 피고 명의로 되어 있었다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 점포 인도청구에 관한 판단

갑 제9호증의 7, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 1996년경부터 이 사건 점포에 대한 임대수입을 수령하고, 이 사건 점포에 관한 관리비 등을 지급하여 온 사실, 이에 대하여 피고는 원고로부터 고소당한 재물손괴 사건 등에서 "이 사건 점포를 매수한 이후, 피고 또는 피고의 자녀들이 위 E오피스텔 405호를 무상으로 사용하는 대가로 이 사건 점포에 대한 임대권한을 원고에게 주었다."라는 취지로 진술한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원·피고 사이에는 이 사건 점포에 관한 사용대차계약이 성립되었다고 볼 수 있다. 피고가 2013. 3.경 원고에게 이 사건 점포를 반환할 것을 요구한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 그 무렵 위 사용대차계약은 해지되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 피고의 주장 원고는 위 사용대차계약이 종료되었는데도 이 사건 점포의 반환을 거부하고 2013.

3.경부터 현재까지 계속하여 이 사건 점포를 무단으로 점유·사용하면서 월 차임 상당의 부당이득을 얻고 있으므로, 피고에게 부당이득 반환으로 630만 원(2013. 4. 1.부터 2015. 1. 31.까지 22개월 동안 월 차임 23만 원 합계 금액) 및 이에 대한 지연손해금과 2015. 2. 1.부터 이 사건 점포 인도 완료일까지 월 23만 원의 비율에 의한 금원을 각 지급할 의무가 있다.

2) 판단 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 이 사건 점포는 피고 소유인 사실, 원고의 이 사건 점포에 관한 사용대차계약은 2013. 3. 말경 종료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제9호증의 4, 5, 7의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2013. 4. 1.경부터 피고가 2013. 8. 말경 이 사건 점포 출입문을 용접하여 원고가 출입하지 못하도록 할 때까지 피고의 이 사건 점포 반환 요구에도 불구하고 이 사건 점포를 임대하거나 직접 점유·사용한 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 점포에 관한 월 차임 상당액은 23만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 원고는 위 사용대차계약 해지 이후인 2013. 4. 1.경부터 2013. 8. 말경까지 법률상 원인 없이 이 사건 점포를 사용·수익하면서 월 차임 상당의 부당이득을 얻었다 할 것이다.

나아가 피고는 2013. 9.경 이후부터 현재까지의 부당이득 반환도 구하나, 원고가 이 사건 점포에 자신의 물건 등을 두었다고 하더라도 이 사건 점포를 목적에 따라 사용·수익하지는 아니하였으므로 그것만으로는 실질적인 이득을 얻었다고 볼 수 없고, 그 밖에 2013. 9.경 이후에도 원고가 이 사건 점포를 점유하면서 사용·수익하였다는 점을 인정할 증거가 없는 이상, 피고의 위 부분 주장은 이유 없다.

따라서 원고는 피고에게 부당이득금 1,150,000원[= 230,000원 × 5개월(2013. 4. 1.부터 2013.

8. 31.까지)] 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2015. 2. 13.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 당심 판결 선고일인 2015. 9. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 당심에서 제기된 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사명재권

판사조형우

판사김지영

별지