

대전지방법원 2021. 6. 10 선고 2019나120037 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 겸 부대피항소인

A

소송대리인 변호사 최상미

피고, 피항소인 겸 부대항소인

B

피고, 피항소인 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 송호택

변 론 종 결 2021. 4. 22.

판 결 선 고 2021. 6. 10.

제1 심판결 대전지방법원 천안지원 2019. 11. 6. 선고 2017가단9127 판결

주 문

1. 당심에서 확장된 주위적 청구와 추가된 제1, 2 예비적 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고 D는 원고에게 23,434,620원 및 이에 대하여 2020. 1. 16.부터 2021. 6. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 B은 원고에게 57,475,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 22.부터 2021. 6. 10.까지는 연

5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2020. 3.부터 별지 1 목록 기재 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 월 50만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구 및 제1, 2 예비적 청구와 피고 D에 대한 주위적 청구 및 나머지 제1, 2 예비적 청구, 피고 B에 대한 나머지 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분의 9/10은 원고가 나머지는 피고 D가, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 1/2는 원고가 나머지는 피고 B이 각 부담한다.

3. 제1항의 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지 및 항소취지

제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 주위적 및 제1 예비적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 134,015,500원 및 이에 대하여 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고 B은 원고에게 2019. 1. 1.부터 별지 1 목록 기재 건물(이하 ‘별지 목록 기재 건물’이라 한다)에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 월 650,000원을 지급하라.

제2 예비적으로, 피고 D, C을 공동하여 원고에게 21,110,500원 및 이에 대하여 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라. 피고 B은 원고에게, 112,905,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 2019. 1. 1.부터 별지 목록 기재 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 월 650,000원을 지급하라(원고는 이 법원에서 위와 같이 주위적 청구를 확장하고, 제1, 2 예비적 청구를 추가하였다).

2. 부대항소취지

제1심 판결 중 피고 B 패소 부분을 취소하고, 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심 판결 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 제2면 제17행의 ‘별지 목록 기재 건물(이하 ’이 사건 건물’이라 한다)’를 ‘별지 목록 기재 건물’로 고치고, 제1심 판결 제3면 제4행 ‘이 사건 건물’을 ‘별지 목록 기재 건물’로 고치며, 제1심 판결 제3면 제9행 아래에 ‘다. 별지 목록 기재 건물은 출입구가 3개 존재하는 등 3인(E, F, G)의 구분소유 부분이 명확히 구분되어 있다(이하 F이 구분소유하고 있던 부분을 ’이 사건 건물’이라 한다).’를 추가한다. 또한, 같은 면 제10행 ‘다.’를 ‘라.’로 고치고, 같은 면 제12, 13행 라.항 기재 내용을 삭제하며, 같은 면 제16행 ‘이 법원의’를 ‘제1심 법원의’로 고친다.

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적으로, 피고들은 이 사건 건물 중 원고의 공유지분을 무단으로 (간접)점유하여 2009.

9.경부터 2018. 12.경까지 임차인들로부터 차임 합계 268,031,000원을 지급받아 그 중 원고

지분(1/2) 상당액인 134,015,500원의 부당이득을 얻었으므로, 공동하여 원고에게 위 돈과 그

지연손해금을 반환하여야 하고, 피고 B은 2019. 1. 1.부터 임차인 Q로부터 매월 임료 130만 원을

수령하여 그 중 원고 지분(1/2) 상당액의 부당이득을 얻고 있으므로, 이 사건 건물에 관한 원고의

지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 상실일까지 월 65만 원을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 제1 예비적으로, 피고들은 이 사건 건물 중 원고의 공유지분을 사무관리하면서 차임 상당의

수익을 얻었으므로, 위 가.항 기재 금원과 같은 수익 상당액 등을 원고에게 반환할 의무가 있다.

다. 제2 예비적으로, 피고 D, C은 묵시적 위임계약에 따라 2009. 9.경부터 2011. 5.경까지 이 사건

건물 중 원고의 공유지분을 수임받아 관리하면서 수령한 총 차임 42,221,000원 중 원고의 지분(1/2)에 해당하는 21,110,500원을 수익하였으므로, 공동하여 위 수익 상당액과 그 지연손해금을 원고에게 반환할 의무가 있고, 피고 B은 2011. 6.경 이후 원고의 동의 없이 피고 D, C로부터 복위임 받음으로써 무단으로 이 사건 건물 중 원고의 공유지분을 점유하여 부당이득을 얻고 있으므로, 2011. 6.경부터 2018. 12. 31.까지 기간 동안 수령한 총 차임 225,810,000원 중 원고 지분(1/2)에 해당하는 112,905,000원과 이에 대한 지연손해금 및 2019. 1. 1.부터 이 사건 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 등까지 월 65만 원의 비율로 계산한 돈을 원고에게 반환할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

부당이득제도는 이득자의 재산상 이득이 법률상 원인을 갖지 못한 경우에 공평정의의 이념에 근거하여 이득자에게 그 반환의무를 부담시키는 것으로서 이득자에게 실질적으로 이득이 귀속된 바 없다면 그 반환의무를 부담시킬 수 없다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2010다37325, 37332 판결 등 참조). 살피건대, 제출된 증거만으로는 피고 C이 이 사건 건물을 점유(간접점유를 포함)·관리하면서 이 사건 건물 임차인들로부터 차임을 지급받는 등 실질적으로 차임 상당의 이익을 얻었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없다(원고는 이 사건 건물 임차인 Q가 피고 C의 딸 피고 R 명의의 계좌로 입금한 합계 87,481,000원도 피고 C이 의도적으로 누락시킨 이 사건 건물의 차임이라고 주장하나, 제출된 증거들만으로는 위 돈이 이 사건 건물의 차임 명목으로 지급된 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제8호증의 기재에 의하면 위 돈은 이 사건 건물과 무관한 Q와 피고 C 사이의 개인적 금전거래로 보인다).

나. 제1, ② 예비적 청구에 관한 판단

원고는 피고 C이 이 사건 건물을 사무관리 또는 위임에 따라 관리하여 왔음을 전제로 사무관리자 또는

수임인으로서 관리사무의 처리 또는 위임사무의 처리에 따라 취득한 금전을 원고에게 반환할 의무가 있다고 주장하나, 제출된 증거만으로는 피고 C이 이 사건 건물을 관리하면서 그에 따른 금전을 취득하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 제1, ② 예비적 청구도 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 먼저, 피고 D가 이 사건 건물을 점유·관리한 시기에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들에 갑 제1, 4, 5, 6, 8호증, 을 제3 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고 D가 2009. 9.경부터 2014. 7.경까지 이 사건 건물을 점유·관리하면서 이 사건 건물 임차인들로부터 차임을 지급받아 왔다고 봄이 상당하다.

가) 피고 D는 스스로도 원고의 조모인 O이 사망한 이후인 2009. 8. 27.경부터 2014. 7.경까지 이 사건 건물을 관리하면서 차임을 직접 지급받아 왔다고 자인하고 있다(피고 B도 '2014. 7.경'을 기준으로 이 사건 건물의 관리자가 피고 D에서 피고 B으로 변경되었음을 인정하고 있다).

나) 이 사건 건물 임차인들인 Q와 M은 '2014. 7.경' 피고 B과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 새롭게 체결하였다. 또한, 그 무렵부터는 피고 B이 위 임차인들로부터 직접 차임을 지급받았다.

다) 피고 C은, 원고가 이 사건 건물의 임차인들을 상대로 차임 등 청구의 소를 제기한

사건에서(대전지방법원 천안지원 2016가단11505호) '2011. 6.경 원고의 동의하에 동생인 피고 B에게 건물관리를 위임하게 된 것입니다.'라는 내용의 사실확인서(갑 제4호증의1)를 제출하였고, 이는 이 사건 소가 제기되기 전에 피고 C이 자신이 당사자도 아닌 사건에 제출한 것으로 신빙성이 높기는 하다. 그러나 ① 피고 D가 2011. 6.경 이후에도 2014. 7.경까지는 그 전과 다름없이 이 사건 건물 임차인들로부터 차임 등을 지급받아 온 점(2011. 6.를 기준으로 이 사건 건물의 점유·관리자가 변경되었다고 볼 수 있는 자료가 전혀 제출되지 않았다), ② 이 사건 건물 임차인들이 2014. 7.경까지 차임 등을 지급한 피고 D 계좌는 피고 D의 금원 과 거래가 혼재되어 있는 것으로 보이는데, 피고 B이 2011. 6.경부터 이 사건 건물을 점유·관리하였다면 굳이 위 피고 D의 계좌로 차임 등을 지급받을

이유는 없어 보이는 점, ③ 위 사건에서는 피고들 사이에 각자 언제까지 이 사건 건물을 실질적으로 점유·관리하였는지가 쟁점이 되지는 않았으므로 피고 C이 그 시기를 명확하게 특정하여 기재하였다고 볼 수 있는지 의문인 점 등을 종합하면, 위 사실확인서(갑 제4호증의 1)의 기재만으로 피고 D, B의 위 가)항 기재 진술 내용을 뒤집기에 부족하다.

2) 다음으로, 피고 D가 2009. 9.경부터 2014. 7.경까지 이 사건 건물(원고의 지분을 포함)을 점유·관리한 것이 법률상 원인 없이 무단으로 점유·관리한 것인지 여부에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 조모 O 사망(2009. 8. 21.) 후 2009. 8. 27.부터 2014. 7.경까지 피고 D가 이 사건 건물을 점유·관리한다는 사실을 알고 있었음에도 이에 대해 별다른 이의제기를 하지 않았던 것으로 보이는 점(원고는 피고 D에게 이 사건 건물을 직접 관리하겠다고 요구하였으나 거절당했다고 주장하나, 이를 뒷받침할만한 증거는 전혀 없다), ② 오히려 원고는 위 기간 동안 피고 D로부터 생활비 등 명목으로 일정 금액을 지급받아왔던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 건물의 임차인인 Q도 ‘원고와 피고 B의 요청에 의하여 계약 종료 시까지 고모인 피고 D에게 월세를 입금하였다.’는 내용의 확인서(을 제5호증의 1)를 작성하였는데, 임차인인 Q가 굳이 허위로 원고에게 불리한 내용의 확인서를 작성할 이유는 없어 보이는 점, ④ 원고는 2011. 6. 29. 이 사건 건물을 임차한 Q에게 채무자 원고, 피고 B, 채권최고액 110,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 경료해 주기도 하였는데(갑 제1호증), 만약 피고 D가 이 사건 건물을 점유·관리하는 것에 동의하지 않았다면, 그 과정에서 얼마든지 임차인인 Q에게 원고 소유 지분에 상당한 차임은 원고에게 직접 지급할 것을 요청할 수 있었음에도 그러한 요구나 권리행사를 한 것으로 보이지 않는 점 등을 종합하면, 피고 D가 이 사건 건물을 무단으로 점유하여 사용·수익하였다고 인정하기 어렵다.

3) 따라서 피고 D가 이 사건 건물을 무단으로 점유하여 사용·수익하였음을 전제로 한 원고의 주위적 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 제1, ② 예비적 청구에 관한 판단

1) 피고 D의 금전지급의무 발생 여부

가) 사무관리가 성립하기 위하여는 우선 그 사무가 타인의 사무이고 타인을 위하여 사무를 처리하는 의사, 즉 관리의 사실상의 이익을 타인에게 귀속시키려는 의사가 있어야 하며, 나아가 그 사무의 처리가 본인에게 불리하거나 본인의 의사에 반한다는 것이 명백하지 아니할 것을 요한다. 여기에서 ‘타인을 위하여 사무를 처리하는 의사’는 관리자 자신의 이익을 위한 의사와 병존할 수 있고, 반드시 외부적으로 표시될 필요가 없으며, 사무를 관리할 당시에 확정되어 있을 필요가 없다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2013다30882 판결 등 참조).

나) 살피건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고 B의 아버지인 F의 사망으로 이 사건 건물의 각 지분을 상속받은 2003. 1.경 원고는 만 19세, 피고 B은 만 17세로 당시 미성년자들이어서, 원고와 피고 B을 대신해 이 사건 건물을 관리해주고 원고와 피고 B을 양육해줄 사람이 필요했던 점, ② 이에 조모 O이나 고모인 피고 D가 이 사건 건물을 관리하면서 그 차임 등으로 원고와 피고 B을 양육해 왔던 점, ③ 조모 O이 사망한 후에는 고모인 피고 D가 이 사건 건물 임차인들로부터 차임을 지급받아 원고와 피고 B에게 생활비 등을 지급해 준 것으로 보이는 점, ④ 원고도 피고 D가 이 사건 건물을 관리한다는 사정을 잘 알았던 것으로 보이는데, 이에 대해 이의를 제기했다고 볼 만한 객관적 증거가 없는 점 등을 종합하면, 피고 D는 원고의 고모로서 피고 B에게 이 사건 건물의 관리권을 넘긴 2014. 7.경 전까지 원고와 피고 B을 대신하여 이 사건 건물을 관리하였고, 그 사무의 처리가 원고에게 불리하거나 원고의 의사에 반한다는 것이 명백하지 않다고 할 것이므로, 피고 D가 이 사건 건물을 관리한 행위는 의무 없이 타인의 사무를 처리한 것으로서 사무관리에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 관리자인 피고 D는 원고에게 관리사무의 처리로 인하여 받은 금전을 인도하여야 하는 반면, 사무를 처리하면서 지출한 비용의 상환을 청구할 수 있는바(민법 제738조, 제684조, 제739조), 이 사건에서 피고 D는 이 사건 건물의 차임 등 수입에서 이 사건 건물의 관리를 위하여 지출한 비용을 공제한 금전 중 원고의 지분 상당액을 원고에게 반환하여야 한다.

[한편, 원고는 제2 예비적 청구로 피고 D의 이 사건 건물 관리행위가 묵시적 위임관계에 해당한다는 취지로 주장하고, 피고 D 역시 원고와 (명시적 혹은 묵시적) 관리위탁계약에 따라 이 사건 부동산을 관리하였다는 취지로도 주장한다. 피고 D가 이 사건 건물을 관리하게 된 경위 및 피고 D가 이 사건

건물을 통한 수입 중 일부를 원고에게 정기적으로 지급해온 점, 원고도 피고 D의 이 사건 건물 관리행위에 관하여 오랜 기간 아무런 이의를 제기하지 않은 점 등에 비추어 피고 D가 원고와 묵시적 위임관계에 따라 이 사건 건물을 관리하였다고 볼 여지도 충분하다. 다만, 이러한 경우에도 피고 D가 원고에게 반환하여야 할 금전의 산정은 아래에서 보는 바와 같다고 할 것이므로, 제2 예비적 청구는 별도로 판단하지 않는다.]

2) 피고 D가 반환하여야 할 금전의 산정

가) 피고 D가 2009. 9.경부터 2014. 7.경까지 이 사건 건물을 관리하면서 임차인들로부터 차임 등 합계 72,500,000원을 지급받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 피고 D 스스로 인정하고 있다¹⁾ (이에 대하여 원고는 이 사건 건물 임차인 Q가 피고 C의 딸 R 명의의 계좌로 이체한 87,481,000원도 피고들이 고의로 누락한 것으로 공동하여 원고에게 이를 반환하여야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 위 돈이 이 사건 건물 차임 명목으로 지급된 것으로 볼 증거가 없는 이상 위와 같은 원고의 주장은 이유 없다). 따라서 피고 D는 위 차임 등 합계 72,500,000원 중 원고 지분(1/2)에 해당하는 36,250,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고 D는 원고와 합의 하에 관리를 해 왔으므로 달리 정산할 것이 없다는 취지로 주장하는 한편, 이 사건 건물의 각종 공과금, 생활비로 76,613,732원, 소외 S의 치료비 등으로 36,773,560원 및 아파트 대출금 이자 등으로 14,560,000원, 원고 및 B에 대한 송금, 학비 등으로 22,894,960원 합계 150,842,252원을 각 지출하여 위 돈을 공제하면 반환할 돈이 없다고 항변한다. 그러나 피고 D가 원고에게 수익과 비용을 정산하여 지급해 왔다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 제출된 증거만으로는 이 사건 건물 관리와 직접적인 관련이 없는 S의 치료비, 아파트 대출금 이자 등을 이 사건 건물 수익금에서 지급하기로 원고와 협의하였다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 제출된 증거만으로는 피고 D가 이 사건 건물의 공과금, 재산세 등으로 지급하였다는 지출 내역이 실제로 이 사건 건물 관리 비용으로 사용된 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

다만, 갑 제11호증, 을 제2호증, 을 제3호증의 5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D가 원고에게 별지 3 기재와 같이 합계 12,815,380원을 이미 지급한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고

D가 원고에게 사무관리에 따라 취득한 금전에서 위 금원을 공제해야 한다.

다) 따라서 피고 D는 원고에게 23,434,620원(= 위 차임 합계 72,500,000원 중 원고 지분(1/2) 해당액 36,250,000원 - 12,815,380원) 및 이에 대하여 피고 D가 이행청구를 받은 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 1. 16.부터 피고 D가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 6. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

부동산의 공유자 중 1인이 타 공유자의 동의 없이 그 부동산을 타에 임대하였다면 이로 인한 수익 중 자신의 지분을 초과하는 부분에 대하여는 법률상 원인 없이 취득한 부당이득이 되어 이를 반환할 의무가 있고, 이 경우 반환하여야 할 범위는 그 부동산의 임대차로 인한 차임 상당액이다(대법원 1995. 7. 14. 선고 94다15318 판결 등 참조).

2) 부당이득반환의무의 성립 여부

가) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고 B이 이 사건 건물을 각 1/2 지분씩 공동소유하고 있는 사실, 피고 B이 2014. 7.경부터 이 사건 건물을 점유·관리하여 온 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제1, 13호증, 을 제4호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 피고 B과 함께 이 사건 건물 1, 3층을 임차한 Q에게 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 110,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해 주었다가 임대차 재계약을 하면서(임대인은 공동대표 피고 B 명의로 작성) 위 근저당권 설정등기를 말소한 것으로 보이는 점, ② 원고는, 피고 B이 2014. 7.경 M과 이 사건 건물 지하 1층에 대한 임대차계약을 체결할 때 입회하였던 점(을 제4호증의 1), ③ 차임 수령 등 이 사건 건물의 관리업무는 피고 B이 맡아 온 것으로 보이나, 원고도 피고 B의 형으로서 피고 B과 한 집에 거주하면서 이 사건 건물의 사용·수익

현황을 대략적으로 알고 있었던 것으로 보이는 점, ④ 원고가 2016. 8.경 임차인들을 상대로 소를 제기하기 전까지 피고 B에게 원고 동의 없이 이 사건 건물 중 원고 소유 지분을 점유·관리하여 그로 인한 임대수익을 무단으로 취득·사용하고 있다며 이의를 제기하거나 항의를 하였다는 사정을 찾아볼 수 없는 점 등을 종합하면, 피고 B은 2014. 7.경부터 2016. 8.까지 최소한 묵시적으로나마 원고의 동의나 승낙을 받아 이 사건 건물을 임대하면서 그 임대수익을 적법하게 처분하여 왔다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 B이 2014. 7.경부터 2016. 8.경까지 무단으로 이 사건 건물 중 원고 지분에 해당하는 부분을 점유하여 사용·수익했음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

나) 다만, 원고와 피고 B 사이에 다툼이 발생하여, 원고가 임차인들을 상대로 차임 등 청구의 소를 제기한 2016. 8.경 이후로는 피고 B의 이 사건 건물중 원고 지분에 대한 관리, 용익 및 그 임대수익의 처분이 원고의 의사에 명백하게 반한다고 할 것이므로, 서로간의 묵시적 동의 내지 승낙이 있었다고 볼 수는 없다고 할 것인바, 그 이후로 피고 B이 이 사건 건물의 임대수익을 단독으로 취득하고 있다면 다른 공유자인 원고에게 그 지분에 해당하는 임대수익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3) 부당이득반환 범위

가) 살피건대, 을 제2호증, 을 제3호증의 1, 을 제4호증의 1, 을 제8 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 2016. 8.경(원고가 임차인들에게 소를 제기한 2016. 8. 16.경 이후)부터 2018. 12.경까지 이 사건 건물 임차인들로부터 합계 49,400,000원2) [= 38,200,000원(Q로부터 2016. 8. 3.1부터 2018. 12. 31.까지 지급받은 총 차임, 을 제3호증의 ① 제5, 6면) + 11,200,000원(M 및 T3)로부터 2016. 9. 1.부터 2018. 2. 23.까지 지급받은 총 차임, 을 제3호증의 ① 제7, 8면)]을 지급받은 사실, 이 사건 건물 임차인 M은 2018. 3.경부터 원고와 피고 B에게 차임을 각 1/2씩 나눠서 지급한 사실, 이 사건 건물 임차인 Q는 2020. 2. 29. 차임 1,300,000원을 피고 B에게 지급하였고, 2020. 3.경부터는 매달 월차임 100만 원을 지급하고 있는 사실을 각 인정할 수 있다.

따라서 피고 B은 원고에게 부당이득으로서 위 차임 합계 50,700,000원(= 49,400,000원 + 1,300,000원) 중 원고 지분(1/2) 해당액인 25,350,000원 및 이에 대하여 지급받은 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 1.

22.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 6. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 및 지연손해금과 2020. 3.경부터 이 사건 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 매월 500,000원을 지급할 의무가 있다(원고는, 피고 B이 Q로부터 2019. 1. 1.부터 매월 차임 130만 원을 지급받았음을 전제로 2019. 1. 1.부터 이 사건 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 매월 65만 원의 부당이득의 반환을 구하나, Q가 2020. 3.경부터 매월 월차임 100만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 제출된 증거만으로는 피고 B이 Q로부터 2019. 1. 1.부터 2020. 2.경까지 매월 월차임 130만 원을 실질적으로 수령하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

나) 이에 대하여 피고 B은 각종 공과금 등으로 지출된 비용을 공제해야 한다고 주장하므로 보건대, 을 제3호증의 6의 기재에 의하면, 피고 B이 2016. 9. 29.부터 2017. 7. 26.까지 재산세 등 합계 1,597,720원을 지급한 사실이 인정되기는 하나, 제출된 증거만으로는 피고 B이 위와 같이 지출한 재산세 등이 이 사건 건물의 관리를 위해 지출한 비용이라거나 이 사건 건물 중 원고 지분에 해당하는 재산세를 포함하는 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 예비적 청구에 관한 판단4) 1) 피고 B의 금전지급의무 발생 여부

살피건대, 원고와 피고 B이 이 사건 건물의 각 1/2 지분권자인 사실, 피고 B이 2014. 7.경부터 이 사건 건물을 관리하여 임차인들로부터 차임 등을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B은 임차인 M과 임대차계약을 체결하면서 자신을 ‘공동대표 임대인’으로 표기하여 원고의 지분을 포함하여 임차인들에게 이 사건 건물을 사용·수익하게 할 의무를 부담한 점, ② 원고는 피고 B의 형이고, 피고 B과 같은 집에 함께 거주하고 있었으므로, 이 사건 건물 차임 등 수익을 공동 생활비 등으로 함께 소비했을 것으로 보이는 점, ③ 원고는 피고 B이 2014. 7.경 이 사건 건물 임차인들과 임대차계약을

체결할 당시 입회하는 등 피고 B이 2014. 7.경부터 이 사건 건물을 관리하는 사실을 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점, ④ 원고는 피고 B이 이 사건 건물을 관리하고 있다는 사실을 알고 있었으면서도 임차인들을 상대로 소를 제기하기 전인 2016. 7.경까지 피고 B에게 별다른 이의를 제기하지 않았던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고 B이 2014. 7.부터 2016. 7.경까지 이 사건 건물 중 원고 지분을 원고 대신 관리하였고, 그 사무의 처리가 원고에게 불리하거나 원고의 의사에 반하는 것이 명백하지 않다고 할 것이므로, 피고 B이 위 기간 동안 이 사건 건물 중 원고의 공유지분을 관리한 것은 사무관리에 해당한다고 봄이 상당하다.

2) 피고 B이 반환하여야 할 금전의 산정

가) 을 제2호증, 을 제3호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 2014. 7.경부터 2016. 7.경(원고가 임차인들을 상대로 2016. 8. 16. 소제기를 하기 전)까지 이 사건 건물 임차인들로부터 차임 합계 64,250,000원5) [= 38,800,000원(Q로부터 지급받은 총 차임, 을 제3호증의 ① 제5, 6면 및 을 제2호증 제58, 59면) + 25,450,000원(M, U6) 등으로부터 지급받은 임대차보증금 및 총 차임, 을 제2호증 제58 ~ 66면 및 을 제3호증의 ① 제7, 8면)을 지급받은 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고 B은 원고에게 위 차임 중 원고 지분(1/2) 해당액 32,125,000 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고 B은 원고와 합의 하에 이 사건 건물을 관리하여 왔으므로 원고에게 달리 정산해 줄 금원이 없다고 주장하는 한편, 피고 B이 이 사건 건물에 대한 각종 공과금 등으로 지급한 금원 중 원고도 공유권자로서 지출했어야 하는 금원을 공제하여야 한다고 주장한다. 그러나 피고 B이 이 사건 건물에 관한 원고의 지분에 해당하는 수익을 그 비용과 함께 정산하여 지급하여 왔다고 볼 만한 아무런 증거가 없는데다 피고 B의 통장거래내역 기재만으로는 이 사건 건물을 관리하면서 지출한 비용에 해당하는 금원을 객관적으로 확정하기조차 불가능하고, 달리 피고 B이 주장하는 금액이 이 사건 건물을 관리하면서 든 비용이라고 인정할 수 있는 증거도 제출된 바 없다. 따라서 피고 B의 위 공제 주장은 이유 없다.

다) 그러므로 피고 B은 원고에게 32,125,000원 및 이에 대하여 피고 B이 이행청구를 받은 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 1. 10.자 청구취지변경신청서 부분 송달 다음날인 2020.

1. 22.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 6. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 소결

피고 D는 원고에게 23,434,620원 및 이에 대하여 2020. 1. 16.부터 2021. 6. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 피고 B은 원고에게 57,475,000원(= 25,350,000원 + 32,125,000원) 및 이에 대하여 2020. 1. 22.부터 2021. 6. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과, 2020. 3.경부터 이 사건 건물에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고 B의 점유 종료일까지 월 50만 원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

7. 결론

원고의 피고 C에 대한 주위적 청구 및 제1, ② 예비적 청구, 피고 D에 대한 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고, 피고 D에 대한 제1 예비적 청구와 피고 B에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인정하고, 피고 D에 대한 나머지 제1, ② 예비적 청구와 피고 B에 대한 나머지 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고 B의 부대항소는 받아들이지 않고 원고의 항소를 일부 받아들여 이 법원에서 확정된 주위적 청구와 추가된 제1, ② 예비적 청구를 포함하여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 김매경, 판사 이정호, 판사 신옥영

별지 1

(건물의 표시)

아산시 [도로명 주소] 아산시

라멘조 스라브지붕 4층 근린생활시설 및 주택

1층 201.45㎡ 근린생활시설

2층 201.45㎡ 근린생활시설

3층 201.45㎡ 근린생활시설

4층 67.50㎡ 근린생활시설

133.95㎡ 주택

지하층 217.26㎡, 끝.

별지 2

목 록

■ 피고 B이 2016. 8. 31. ~ 2018. 12. 31.까지 임차인 Q부터 받은 차임

(을 제3호증의1)

순번	날짜	차임(원)	임차인
1	2016. 8. 31.	1,000,000	Q
2	2016. 8. 31.	1,300,000	
3	2016. 9. 30.	1,300,000	
4	2016. 10. 31.	1,300,000	
5	2016. 11. 30.	1,300,000	
6	2016. 12. 31.	1,300,000	
7	2017. 1. 31.	1,300,000	
8	2017. 2. 28.	1,300,000	
9	2017. 3. 31.	1,300,000	
10	2017. 4. 30.	1,300,000	
11	2017. 5. 1.	800,000	
12	2017. 6. 30.	1,300,000	
13	2017. 7. 31.	1,300,000	
14	2017. 8. 31.	1,300,000	
15	2017. 9. 30.	1,300,000	
16	2017. 10. 31.	1,300,000	
17	2017. 11. 31.	1,300,000	
18	2017. 12. 31.	1,300,000	
19	2018. 1. 31.	1,300,000	
20	2018. 2. 28.	1,300,000	
21	2018. 3. 31.	1,300,000	
22	2018. 4. 30.	1,300,000	
23	2018. 5. 31.	1,300,000	
24	2018. 6. 30.	1,300,000	
25	2018. 7. 31.	1,300,000	
26	2018. 8. 31.	1,300,000	
27	2018. 9. 30.	1,300,000	
28	2018. 10. 31.	1,300,000	
29	2018. 11. 30.	1,300,000	
30	2018. 12. 31.	1,300,000	
합계		38,200,000	

■ 피고 B이 2016. 8. 31. ~ 2018. 2. 23.까지 임차인 M, T로부터 지급받은 차임(을 제 3호증의 1)

순번	날짜	차임(원)	임차인
1	2016. 9. 1.	450,000	M
2	2016. 9. 1.	600,000	8월세
3	2016. 10. 1.	600,000	T
4	2016. 10. 1.	450,000	M
5	2016. 10. 30.	600,000	T
6	2016. 11. 2.	450,000	M
7	2016. 12. 1.	600,000	T
8	2016. 12. 2.	450,000	M
9	2017. 1. 1.	600,000	T
10	2017. 1. 3.	450,000	M
11	2017. 1. 31.	600,000	T
12	2017. 2. 1.	450,000	M
13	2017. 3. 1.	450,000	
14	2017. 5. 1.	900,000	
15	2017. 6. 2.	450,000	
16	2017. 7. 2.	450,000	
17	2017. 8. 1.	450,000	
18	2017. 9. 3.	450,000	
19	2017. 10. 2.	450,000	
20	2017. 10. 16.	100,000	
21	2017. 11. 1.	450,000	
22	2017. 12. 3.	450,000	
23	2018. 1. 2.	450,000	
24	2018. 2. 23.	450,000	
합계		11,200,000	

별지3

목록

■ 피고 D가 원고에게 지급한 내역(을 제3호증의 5)

순번	날짜	금액(원)
1	2010. 1. 3.	120,500
2	2010. 1. 16.	50,500
3	2010. 7. 5.	100,500
4	2010. 11. 21.	130,500
5	2011. 10. 7.	200,000
6	2012. 2. 13.	40,000
7	2012. 2. 29.	8,290,000
8	2012. 3. 20.	100,000
9	2012. 3. 29.	75,000
10	2012. 4. 30.	36,350
11	2012. 5. 7.	20,000
12	2012. 5. 8.	20,500
13	2012. 8. 2.	5,360
14	2012. 8. 2.	332,390
15	2012. 9. 7.	70,000
16	2012. 9. 20.	200,000
17	2012. 9. 29.	225,700
18	2012. 9. 29.	4,530
19	2012. 10. 22.	150,000
20	2013. 3. 8.	200,000
21	2013. 4. 18.	250,000
22	2013. 8. 4.	5,720
23	2013. 8. 4.	319,330
24	2013. 9. 30.	229,500
25	2013. 10. 22.	450,000
26	2014. 1. 21.	98,000
27	2014. 4. 24.	100,000
28	2014. 5. 15.	100,000
29	2015. 1. 9.	70,000
30	2015. 2. 9.	100,000
31	2015. 2. 14.	150,000
32	2015. 3. 14.	100,000
33	2015. 4. 1.	100,000
34	2015. 6. 4.	100,000
35	2015. 6. 28.	150,000
36	2015. 6. 17.	105,000
37	2015. 6. 17.	16,000
		12,815,380

별지4

목록

■ 피고 B이 2014. 7.경부터 2016. 8. 16.전까지 Q로부터 받은 차임

순번	날짜	차임(원)	입차인
1	2014. 6. 30.	1,000,000	V회사(Q)
2	2014. 12. 1.	1,000,000	
3	2014. 12. 31.	1,000,000	
4	2015. 1. 31.	1,300,000	
5	2015. 3. 1.	1,300,000	
6	2015. 3. 31.	1,300,000	
7	2015. 4. 30.	1,300,000	
8	2015. 5. 31.	1,300,000	
9	2015. 6. 30.	1,200,000	
10	2015. 7. 31.	1,300,000	
11	2015. 8. 31.	1,300,000	
12	2015. 9. 30.	1,300,000	
13	2015. 10. 31.	1,200,000	
14	2015. 10. 31.	1,000,000	
15	2015. 11. 30.	1,000,000	
16	2015. 11. 30.	1,200,000	
17	2015. 12. 31.	1,500,000	
18	2015. 12. 31.	1,000,000	
19	2016. 1. 31.	900,000	
20	2016. 1. 31.	1,000,000	
21	2016. 2. 29.	1,100,000	
22	2016. 3. 31.	1,200,000	
23	2016. 3. 31.	1,000,000	
24	2016. 4. 30.	1,200,000	
25	2016. 4. 30.	1,000,000	
26	2016. 5. 31.	1,300,000	
27	2016. 5. 31.	1,000,000	
28	2016. 6. 30.	1,000,000	
29	2016. 6. 30.	1,300,000	
30	2016. 7. 31.	1,300,000	
31	2016. 7. 31.	1,000,000	
32	2014. 9. 1.	1,000,000	
33	2014. 9. 30.	1,000,000	
34	2014. 10. 31.	1,000,000	
	합계	38,800,000	

■ 피고 B이 2014. 7.경부터 2016. 8. 16.전까지 M 등으로부터 받은 차임

순번	날짜	차임(원)	입차인
1	2014. 7. 11.	5,000,000	M
2	2014. 10. 1.	450,000	M
3	2014. 11. 1.	450,000	M
4	2014. 12. 1.	450,000	M
5	2015. 1. 1.	450,000	M
6	2015. 2. 2.	450,000	M
7	2015. 3. 1.	450,000	M
8	2015. 3. 26.	600,000	U
9	2015. 4. 1.	450,000	M
10	2015. 4. 29.	600,000	4월임대료
11	2015. 5. 1.	450,000	M
12	2015. 5. 31.	600,000	U
13	2015. 6. 1.	450,000	M
14	2015. 6. 29.	600,000	U
15	2015. 7. 1.	450,000	M
16	2015. 7. 31.	600,000	U
17	2015. 8. 2.	450,000	M
18	2015. 8. 31.	600,000	U
19	2015. 9. 1.	450,000	M
20	2015. 9. 30.	600,000	U
21	2015. 10. 1.	450,000	M
22	2015. 11. 1.	600,000	U
23	2015. 11. 2.	450,000	M
24	2015. 12. 1.	600,000	U
25	2015. 12. 1.	450,000	M
26	2015. 12. 30.	600,000	U
27	2016. 1. 2.	450,000	M
28	2016. 2. 1.	450,000	M
29	2016. 2. 6.	500,000	U
30	2016. 3. 1.	600,000	U
31	2016. 3. 4.	450,000	M
32	2016. 3. 31.	600,000	U
33	2016. 4. 2.	450,000	M
34	2016. 5. 1.	600,000	U
35	2016. 5. 2.	450,000	M
36	2016. 5. 30.	600,000	U
37	2016. 6. 1.	450,000	M
38	2016. 7. 1.	600,000	T
39	2016. 7. 1.	450,000	M
40	2016. 8. 2.	450,000	M
41	2016. 8. 5.	600,000	T
합계		25,450,000	

1) 피고들은, 피고 D가 2014. 7.경까지 이 사건 건물을 관리하고, 피고 B이 2014. 7.경부터 이 사건 건물을 관리하였다고 하면서, 피고 D와 피고 B이 2009. 9.경부터 2018. 12.경까지 총 180,550,000원의 차임을 수령하였는데, 그 중 피고 D가 직접 수령한 돈은 72,500,000원이라고

인정하고 있으므로(2019. 4. 16.자 준비서면), 결국 피고 D가 이 사건 건물을 관리한 2009.

9.경부터 2014. 7.경까지 72,500,000원을 지급받았다고 자인하고 있다고 보인다.

2) 구체적 내역은 별지 2 기재와 같다.

3) 피고들이 이 사건 건물 차임으로 지급받았다고 인정한 금원이다.

4) 원고는 피고 B에 대하여 주위적으로 부당이득반환청구를, 제1 예비적으로 사무관리에 따른 이득금 반환청구를 하였고, 제2 예비적으로 다시 부당이득반환청구를 하였는바, 제2 예비적 청구는 주위적 청구와 청구원인이 동일하므로, 피고 B에 대한 제2 예비적 청구는 이를 별도로 구별하여 판단하지 아니한다.

5) 구체적 내역은 별지 4 기재와 같다.

6) 피고들이 차임으로 인정한 내역 참고.