

인천지방법원 2024. 6. 4 선고 2023나63157 판결 [부당이득금반환]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 4 선고 2023나63157 판결

인천지방법원 2023. 5. 10 선고 2021가소90851 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론종결 2024. 4. 16.

판결선고 2024. 6. 4.

제1심판결 인천지방법원 2023. 5. 10. 선고 2021가소90851 판결

주문

- 당심에서 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 7,072,520원 및 이에 대하여 2023. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 12,332,493원과 그 중 6,157,788원에 대하여는 2021. 3. 1.부터, 6,174,705원에 대하여는 2022. 3. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 30%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 (1) 7,072,520원에 대하여, 그 중 3,536,260원에 대하여는 2021. 3. 1.부터 2023. 3. 15.까지는 연 30%의, 2023. 3. 16.부터 2023. 5. 10.까지는 연 25%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 18%의 각 비율로 계산한 돈을, 3,536,260원에 대하여는 2022. 3. 1.부터 2023. 3. 15.까지는 연 30%의, 2023. 3. 16.부터 2023. 5. 10.까지는 연 25%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 18%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, (2) 5,277,188원과 그 중 2,638,594원에 대하여는 2021. 3. 1.부터, 2,638,594원에 대하여는 2022. 3. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 30%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에 이르러 청구취지를 확장하였다. 청구취지에 맞추어 항소취지도 이와 같이 변경한 것으로 선포한다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 9.경 피고에게 ① 거제시 C 233㎡ 및 그 지상 시멘트블록 배양장 193㎡(이하

토지와 건물을 합쳐 ‘이 사건 제1부동산’이라 한다), ② D 138㎡ 및 그 지상 시멘트블록 배양장 130㎡(이하 토지와 건물을 합쳐 ‘이 사건 제2부동산’이라 한다)를 계약기간은 2019. 9. 1.부터 2020. 2. 28.까지, 차임은 500만 원(부가세 별도)으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 제1임대차 계약’이라 한다).

나. 원고는 이 사건 제1임대차 계약 시에 피고에게 E 97㎡ 및 그 지상 블록 배양장 97㎡(이하 토지와 건물을 합쳐 ‘이 사건 제3부동산’이라 한다)를 가.항과 같은 기간 동안 무상으로 사용하도록 하면서 계약기간이 종료되거나 종료 이전이라도 원고가 반환을 요구하는 경우 즉시 반환하기로 약정하였다.

다. 원고는 2020. 2.경 피고에게 이 사건 제1부동산을 2020. 3. 1.부터 2021. 2. 28.까지 차임 500만 원(부가세 별도)으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 제2임대차 계약’이라 한다).

라. 원고는 2021. 5.경 피고에게 이 사건 제1부동산을 2021. 3. 1.부터 2022. 2. 28.까지 차임 525만 원(부가세 별도)으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 제3임대차 계약’이라 한다).

마. 피고는 2023. 2. 28. 원고에게 이 사건 제1 내지 3부동산을 모두 인도하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 9호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 2021. 3. 1.부터 2023. 2. 28.까지 2년간 이 사건 제2, 3부동산을 법률상 원인 없이 점유하여 차임 상당의 이익을 얻고 원고에게는 동액 상당의 손해를 입혔으므로 피고는 원고에게 차임 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 제2부동산에 관하여, 거제시 C 토지가 D와 합병되어 이 사건 제2, 3임대차 계약의 목적물에 이 사건 제2부동산이 포함되어 있고 위 임대차 계약에 기하여 점유하였으므로 부당이득이 아니다. 이 사건 제3부동산에 관하여 피고는 원고가 청구하는 기간 동안 이를 점유한 사실이 없다.

3. 판단

가. 피고의 부당이득 반환 의무

1) 먼저 이 사건 제2부동산에 관하여 보건대, 피고가 2021. 3. 1.부터 2023. 2. 28.까지 이 사건 제2부동산을 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들 즉 ① 위 C 토지와 D 토지가 합병된 것은 2008. 9. 29.이고, 원고와 피고가 처음 임대차 계약을 체결한 것은 합병된 시점으로부터 10년이 넘는 2019년경인 점, ② 원고와 피고는 이 사건 제1임대차 계약을 체결할 때에는 이 사건 제1부동산과 별개로 이 사건 제2부동산을 따로 명시하였고, 그 후 이 사건 제2, 3임대차 계약을 체결하면서는 이 사건 제2부동산을 명시하지 않은 것으로 보아 이 사건 제2부동산을 임대차목적물에서 제외할 의사였다고 볼 수 있는 점, ③ 또한 각 토지 외에 그 지상 배양장도 임대차목적물로 명시하여 이 사건 각 임대차 계약을 체결한 점 등을 고려하면 토지의 합병사실만으로는 당사자가 이 사건 제2, 3임대차 계약 당시 이 사건 제2부동산에 대하여도 임대차 계약을 체결할 의사였다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 청구는 이유 있다.

2) 다음으로 이 사건 제3부동산에 관하여 보건대, 원고가 주장하는 사정 및 제출한 증거만으로는 피고가 위 기간 동안 이 사건 제3부동산을 점유하였다는 사실을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득 반환 범위

1) 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보면, 원고는 이 사건 제3임대차 계약 당시 이 사건 제1부동산의 차임을 5,250,000원으로 정하였고 이 사건 제1부동산의 면적은 193㎡이므로, 이 사건 제3임대차 계약기간(1년) 동안 1㎡당 단위 차임은 27,202원(= 5,250,000원 ÷ 193㎡)으로 인정할 수 있고 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 이와 같은 계산을 전제로 이 사건 제2부동산의 차임 상당액은 7,072,520원(= 27,202원 × 130㎡ × 2년)임을 인정할 수 있다(이와 같은 원고의 부당이득의 액수 산정 방식에 대하여 피고는 명시적으로 이의하지 않았다).

2) 지연손해금에 관하여, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재에 의하면 원고와 피고는 이 사건 제1 내지

3임대차 계약에서 피고가 차임 지급을 연체하는 경우 연 30%(= 월 2.5% × 12개월)로 계산하여 가산한 금원을 지급하기로 약정(이하 ‘이 사건 차임 가산 약정’이라 한다)한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 차임 가산 약정은 차임 상당 부당이득금에도 인정되므로(이 사건 차임 가산 약정이 이 사건 각 임대차 계약 기간 동안에만 적용된다고 보면 그 이후의 불법점유 시에 오히려 이익을 얻는 불합리한 결과를 초래하게 된다) 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 부당이득금에 대하여 연 30%에 해당하는 지연손해금을 지급할 의무를 부담한다.

이에 대하여 피고는 연 30%의 이자는 과도하여 부담하다는 취지로 주장하므로 살피건대, 이 사건 차임 가산 약정은 임차인이 이 사건 각 임대차 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우에 임대인에게 추가로 돈을 지급하기로 하는 위약금약정에 해당한다 할 것인바, 이는 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 법원은 같은 조 제2항에 따라 손해배상액의 예정액이 부당히 과다할 경우 적당히 이를 감액할 수 있다.

이 사건의 경우 이 사건 각 임대차 계약의 목적과 내용, 체결과정과 이행경위, 손해배상액을 예정한 동기에다가 원고가 피고로부터 부당이득금을 지급받지 못함으로써 입은 예상손해액은 연체된 차임에 대한 이자상당액이라고 봄이 상당한 점, 피고의 원고에 대한 차임 상당액 지급채무는 금전채무로서 소송촉진 등에 관한 특례법에서 그 채무불이행으로 인한 손해배상율을 최고 연 12%로 정하고 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 차임 가산 약정은 그 손해액의 크기나 채무액에 대한 비율에 비추어 부당히 과다하므로 이를 연 12%의 비율로 감액함이 상당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 2021. 3. 1.부터 2023. 2. 28.까지 이 사건 제2부동산의 차임 상당 부당이득 7,072,520원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날인 2023. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 감액된 이 사건 차임 가산 약정에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2021. 3. 1. 또는 2022. 3. 1.부터의 지연손해금을 청구하고 있으나, 부당이득반환채권은 기한의 정함이 없는 채권이므로 원고가 피고를 상대로 부당이득반환 청구를 한 다음날부터 지연손해금이 발생한다고 할 것이다).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김범준, 판사 진희원, 판사 이형우