

창원지방법원 마산지원 2020. 12. 17 선고 2019가단22 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이원기

피 고 B

소송대리인 법무법인 미래로

담당변호사 김진욱, 이재철, 강정한, 이혜빈

변론 종결 2020. 11. 5.

판결 선고 2020. 12. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 55,600,700원 및 이에 대하여 2016. 10. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 리조트의 건설

1) C 주식회사(이하 'C'이라 한다)는 2011. 3. 7. D 주식회사(이하 'D'이라고 한다) 및 E와 사이에 거제시 F 외 2필지에 리조트를 신축하는 사업(이하 '이 사건 개발사업'이라고 한다)을 동업하되, C은 책임시공 등의 업무를, D와 E은 사업부지 제공 등의 업무를 맡기로 약정(이하 '이 사건 동업약정'이라고 한다)하였다.

2) C과 D, E은 이 사건 동업약정에서 D와 E이 이 사건 개발사업을 위하여 토지매입비, 매도인의 양도세, 묘지 이장비, 민원보상비, 각종 인·허가비, 건축설계비 등으로 20억 원을 지출·투자한 것으로 정하였다.

3) C은 이 사건 동업약정에 따라 건축비를 투입하여 2012. 7.경 D 소유의 토지에 12개동의 리조트 건물(이하 위 토지 및 건물을 '이 사건 리조트'라고 한다)을 신축하였고, D은 2012. 7. 12. 위 건물들에 관하여 사용승인을 받은 다음 2012. 8. 29. 위 건물들에 관하여 그 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 이 사건 개발사업의 정산 관련 합의

1) C과 D은 이 사건 개발사업에 투입한 비용을 정산하기 위하여 2012. 8. 29. '이 사건 개발사업의 최종정산일을 2013. 2. 28.로 정하고, 이 사건 리조트 중 미분양건물에 관하여 C 명의로 소유권이전청구권가등기를 마치며, 최종정산일까지 분양이 이루어지지 않으면 상호 정산하여 대물변제한다'는 내용의 합의를 하였고, 이에 따라 C은 이 사건 리조트 중 미분양건물에 관하여 그 명의의 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

2) 그러나 위 2012. 8. 29.자 합의에 정한 최종정산일인 2013. 2. 28.까지 이 사건리조트 중 일부가 분양되지 않고 있었고, 그러던 중에 C의 소개를 받은 G이 이 사건리조트를 대금 65억 원에 매수하겠다는 의사를 밝혀오자, C과 D은 2013. 7. 20. 위 매매대금 65억 원으로 이 사건 개발사업과 관련한 정산을 마치기로 하는 내용의 합의(이하 '2013. 7. 20.자 합의'라고 한다)를 하였는데, 그 주요한 내용은 '1 D에 대한 정산은 D이 G과의 매매계약에 따라 G으로부터 매매대금 중 6억 원을 지급받음과 동시에 G에게 이 사건 리조트에 관한 권리를 이전함으로써 완료되고, ② C에 대한 정산은 D이 G에게 이 사건 리조트에 관한 권리를 이전함과 동시에 G이 나머지 매매대금 중 일부의 지급에 갈음하여 D의 C에 대한 정산금채무 15억 9,500만 원을 인수함으로써 완료되며, ③ D의 귀책사유로 위 매매계약이 해제되면 D은 이 사건 리조트에 관한 권리일체를 C에게 이전함으로써 정산을 완료하고, G의 귀책사유로 위 매매계약이 해제되면 D은 G으로부터 물취한 계약금을 C에게 정산금으로 지급한다'는 것이었다.

3) 이에 따라 D은 2013. 7. 25. G과 사이에 이 사건 리조트를 대금 65억 원에 G에 게 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 리조트 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 특약사항으로 계약금 2억 원이 지급된 후에는 G이 이 사건 리조트 영업을 하고 그영업수익도 G이 가지기로 하였다.

다. 이 사건 부동산의 매매

1) G은 이 사건 리조트 매매계약에 정한 매매대금의 조달에 어려움을 겪자 D에 이 사건 리조트 중 일부인 거제시 H 토지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라고한다)을 제3자에게 매각하여 그 매각대금으로 G이 D에 지급할 매매대금의 일부의 지급에 갈음할 것을 요청하였고, D은 위 요청을 받아들여 2013. 9. 13. 원고와 사이에 이 사건 부동산을 대금 4억 8,000만 원에 원고에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건부동산 매매계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 위 매매계약에는 'D이 원고에게, ① 원고의 대출금 2억 3,000만 원에 대한 이자를 지급하고, ② 이 사건 부동산 매매계약 체결 후에도 D이 이 사건 부동산을 사용하면서 이 사건 부동산에 관한 차임으로 월 200만 원을 지급하며, ③ 성수기에는 이와는 별도로 그 수익을 정산하여 추가로 수익금을 지급한다'는 내용의 특약이 부가되어 있었다(이하 위 특약상의 채무를 '이 사건 특약상채무'라고 한다).

2) 이후 2013. 7. 20.자 합의에 따른 정산에 필요하다는 D의 요청에 따라 C은 2013. 9. 30. 이 사건 부동산에 관하여 마쳐져 있던 C 명의의 소유권이전청구권가등기를 말소해 주었고, 원고는 이 사건 부동산 매매계약에 따라 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 리조트의 임대

1) G은 이 사건 리조트를 체계적으로 운영할 필요가 있다는 C의 의견에 따라 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 리조트 전체의 영업을 리조트 운영업자인 I에게 맡기기로 하고 2014. 4. 8. 자신의 누나인 피고를 임대인으로 하여 I과 사이에 이 사건 리조트를 임대보증금 2억 원, 월 차임 2,500만 원, 임대기간 2017. 4. 9.까지로 하여 I에게 임대하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, C은 I의 요청에 따라 피고의 임대보증금반환채무 및 피고가 이 사건 리조트의 소유자로부터 이 사건 임대차계약에 대한 동의서를 수령하지 못함에 따르는 일체의 채무에 대하여 연대보증하였다.

2) C은 이 사건 임대차계약의 보증인으로서 I으로부터 이 사건 임대차계약에 정한 차임을 지급받아 관리해 왔는데, 2014. 6.분부터 2014. 11.분까지의 차임은 곧바로 피고에게 송금해 주었고, 2014. 12.분부터 2016. 10.분까지의 차임은 C이 보관하고 있다.

마. 원고의 C을 상대로 한 소송 결과

원고는, 창원지방법원 2017가합483호로 D이 부담하는 이 사건 특약상채무를 C이 승계하였으므로 이 사건 특약상채무를 이행할 의무가 있다거나, C이 D의 승낙 없이 무단으로 이 사건 부동산을 점유한 것이라면 부당이득반환의무가 있다고 주장하며, C을 상대로 차임 또는 차임 상당 부당이득의 반환 등을 구하는 소를 제기하였으나 2018.7. 5. 청구기각 판결을 선고받아 2018. 7. 21. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2013. 9.경 D과 사이에 이 사건 부동산 매매계약을 체결하였는데, 당시 부가 된 이 사건

특약상채무는 D이 이 사건 부동산을 사용하며 원고에게 차임으로 월 200만 원을 지급하고, 성수기에는 수익금을 정산하여 원고에게 지급하며, 담보대출금 2억3,000만 원에 대한 대출이자를 부담하기로 하는 것이었다.

그러나 피고와 C은 2014. 4.경 원고에게 통보 없이 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 리조트 전체에 관하여 임대인을 피고로, 임차인을 I으로, 연대보증인을 C로, 기간을 2017. 4. 9.까지로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

따라서 피고는 I과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 부동산을 인도해준 날인 2014. 4. 10.부터 원고가 이 사건 부동산을 반환받은 2016. 10. 5.까지 아무런 법률상 원인 없이 이 사건 부동산을 무단으로 사용·수익하면서 차임 상당의 부당이득을 취하였으므로, 원고에게 위 기간 동안의 차임 상당액인 55,600,700원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. D이 2013. 9. 13. 원고와 사이에 이 사건 부동산 매매계약을 체결한 사실, 당시부가된 이 사건 특약상채무는 'D이 원고에게, ① 원고의 대출금 2억 3,000만 원에 대한 이자를 지급하고, ② 이 사건 부동산 매매계약 체결 후에도 D이 이 사건 부동산을 사용하면서 이 사건 부동산에 관한 차임으로 월 200만 원을 지급하며, ③ 성수기에는 이와는 별도로 그 수익을 정산하여 추가로 수익금을 지급한다'는 내용인 사실, G은 C과 의 합의에 따라 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 리조트 전체의 영업을 리조트 운영업자인 I에게 맡기기로 하고 2014. 4. 8. 자신의 누나인 피고를 임대인으로 하여 I과 사이에 이 사건 리조트에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 위 기초사실에서 본바와 같고, 한편 이 법원의 주식회사 J에 대한 차임감정축탁결과에 의하면 이 사건 부동산에 관한 2014. 4. 10.부터 2016. 10. 5.까지의 차임은 합계 55,600,700원으로 평가 된 사실은 인정할 수 있다.

나. 그러나 한편 위 기초사실 및 이에 거시한 각 증거, 을 제2, 3호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재 및 증인 G, E의 각 증언만으로는 피고가 I과 사이에 원고 소유로 되어 있는 이 사건 부동산에 관하여 이 사건임대차계약을 체결하여 차임을 지급받는 등의 행위를 한 것이 원고에 대한 관계에서 법률상 원인 없이 이익을 취득한 것이라고 보기 어렵다.

① G이 이 사건 리조트를 65억 원에 매수하겠다는 의사를 밝혀오자 C과 D은 위기초사실에서 본 바와 같이 2013. 7. 20.자 합의를 하였다. 그 후 D은 2013. 7. 25. G과 사이에 이 사건 리조트 매매계약을 체결하면서 특약사항으로 계약금 2억 원이 지급된 후에는 G이 이 사건 리조트 영업을 하고 그 영업수익도 G이 가지는 것으로 약정하였다. 즉 D은 계약금 2억 원이 지급된 후부터는 매수인 G이 이 사건 리조트를 운영할수 있는 권한을 포괄적으로 위임하여 주었다고 볼 것이다.

② G은 이 사건 리조트 매매계약에서 정한 매매대금의 조달에 어려움을 겪자 이 사건 부동산을 제3자에게 매각하여 그 매각대금으로 매매대금의 일부의 지급에 갈음할것을 D에 요청하였고, D은 이에 응하여 2013. 9. 13. 원고와 사이에 매매대금을 4억8,000만 원으로 정하여 이 사건 부동산 매매계약을 체결하면서 이 사건 매매계약 체결후에도 D이 이 사건 부동산을 사용하면서 이 사건 부동산에 관한 월 200만 원의 차임을 원고에게 지급하고, 성수기에 일부 수익금을 분배해 주며, 원고의 대출금 이자를 부담한다는 등의 내용으로 이 사건 특약상 채무를 부담하는 약정을 한 후 원고가 2013.9. 30. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 즉 원고는 이 사건 부동산매매계약에 따라 소유권을 취득한 이후에도 D이 이 사건 부동산을 운영할 수 있는 권한을 포괄적으로 위임하였고, 그에 대한 대가로 차임 및 수익금 중 일부, 대출금 이자등을 지급받기로 한 것으로 볼 것이다.

③ 한편 원고가 이 사건 부동산 매매계약에 따라 지급한 매매대금(원고가 근저당대출금을 승계하기로 한 부분은 제외)과 G이 개인적으로 마련한 금원을 합한 2억8,000만 원이 D에게 지급되었다. 증인 G은 자신이 4,000만 원을 마련하고 원고가 2억4,000만 원을 지급하였다고 증언하고 있는 반면에, D의 실질적 운영자인 증인 E은 G이 3,000만 원을 마련하고 원고가 2억 5,000만 원을 지급하였다고 증언하고 있어 진술이 일치하지 않으나, D과 G 사이에 이 사건 부동산의 매각대금으로 매매대금의 일부의 지급에 갈음할 것을 약정한 이상 위 둘 중 어느 경우라도 그 합산액 2억 8,000만원이 D과 G 사이의 이 사건 리조트 매매계약에 따른 매매대금의 일부로 지급된 것으로 볼 것이다.

그러하다면 D과 G이 이 사건 리조트 매매계약에서 특약사항으로 정한 조건(2억 원이 지급된 후에는 G이 이 사건 리조트 영업을 하고 그 영업수익도 G이 가지기로 함)이 성취되었다고 할 것이므로, 결국 G은 D로부터 이 사건 리조트를 운영할 수 있는 권한을 포괄적으로 위임받았다고 할 것이다.

④ 결국 위 1, 2, 3항에서 살펴본 일련의 계약 경위에 비추어 보면, 원고는 D에 게 이 사건 부동산에 관한 운영 권한을 포괄적으로 위임해 주었고, D은 G에게 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 리조트 전체에 관한 운영 권한을 포괄적으로 위임해 주었다고 볼 것이다(달리 D이 이 사건 부동산에 관하여 원고와 사이의 이 사건 특약상채무를 스스로 독자적으로 이행하였다거나 D이 G에 대하여 이 사건 리조트 중 이 사건 부동산의 운영 권한만을 배제하였다고 볼 만한 자료가 없다). 결국 피고와 G이 I 과의 합의에 따라 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 리조트 전체에 관하여 임대인을 피고로,임차인을 I 으로, 임대차보증금을 2억 원, 월 차임을 2,500만 원으로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결하는 방식으로 운영한 것은 그것이 적절하였는지 여부는 별론으로 하고, D이 G에게 한 포괄적 운영 위임에 따른 것이라고 할 것이다.

⑤ 이러한 사정들을 종합하면, G은 D과 사이에 이 사건 리조트 전체에 관하여 포괄 위임을 받았으므로 이 사건 리조트 영업을 하고 그 영업수익을 가지면 된다고 할 것이고, 다만 이 사건 부동산에 관하여는 D이 원고에 대하여 이 사건 특약상 채무를 부담하게 되었으므로, G이 D을 대신하여 원고에게 이 사건 특약상 채무의 내용에 따른 금원을 지급하고 나머지 수익을 가지면 되는 것으로 볼 것이다(피고 또는 C 명의로 2014. 5.경부터 2016. 9.경까지 합계 20,724,161원의 금원이 원고의 근저당 채무 이자명목으로 납부되기도 하였다).

⑥ 결국 D은 원고와 사이에 이 사건 부동산 매매계약에서의 이 사건 특약상 채무를 정한 계약관계에 있고, G은 D과 사이에 이 사건 리조트 매매계약에서의 특약사항을 정한 계약관계에 있다(그렇더라도 원고와 G 또는 피고 사이에는 아무런 직접적인계약관계가 없다). 원고는 D과의 계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 운영 권한을 위임하였고, G은 D과의 계약에 따라 이 사건 부동산을 운영하였다고 봄이 상당하므로,G과의 합의에 따라 임대인이 된 피고가 이 사건 부동산에 관하여 법률상 원인 없이 차임 상당의 이익을 취득하였다고 볼 수 없다.

따라서 원고가 계약관계에 있는 D을 상대로 이 사건 특약상 채무의 이행을 구함은 별론으로 하고, 직접 피고를 상대로 하여 피고가 법률상 원인 없이 이익을 취득하였음을 전제로 부당이득의 반환을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 한편 원고는, 피고와 C이 원고를 위하여 대출금 이자를 납부한 사실이 있고, 이들이 D과 원고

사이의 계약 내용을 알고 있었던 점 등을 고려하면, 피고가 D의 원고에 대한 이 사건 특약상 채무를 인수하였다고 볼 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 특약상 채무로 정한 차임을 지급을 의무가 있다는 취지로도 주장한다.

그러나 갑 제1 내지 9호증의 각 기재만으로는 피고가 D의 원고에 대한 이 사건 특약상 채무를 인수하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(앞서 본 바와 같이 원고와 G 또는 피고 사이에는 아무런 직접적인 계약관계가 있다고 볼 수 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고권홍