

부산지방법원 2020. 5. 14 선고 2018가단16122 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김태조

피 고 B

소송대리인 변호사 김소연

변 론 종 결 2020. 2. 20.

판 결 선 고 2020. 5. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원과 이에 대하여 2012. 5. 25.부터 2018. 8. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

2019. 6. 1.부터 지연손해금을 연 15%로 청구하는 것 이외에는 주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1988. 8. 10. C(이하 “C”)와 함께 D로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하였다. C는 소유명의를 피고에게 신탁하여 1988. 8. 11. 위 각 부동산에 관하여 원고와 피고 명의로 각 지분 2분의 1의 공유로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2012. 5. 25. 피고와 “원고가 피고에게 80,000,000원을 지급하면 피고는 위 각 부동산이 원고의 단독소유임을 인정한다. 원고는 80,000,000원 중 50,000,000원은 2012. 5. 25. 지급하고 30,000,000원은 위 각 부동산 매도시 지급한다”는 요지의 약정을 하고, 당일 피고에게 50,000,000원을 지급하였다.

다. 위 약정은 2016. 6. 1.경 원고의 이행지체를 이유로 한 피고의 해제통보로 해제되었다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 5호증, 을 3호증, 변론 전체의 취지]

2. 청구원인에 대한 판단

위 약정은 2016. 6. 1.경 해제되었으므로, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 50,000,000원과 이에 대하여, 위 돈을 받은 날인 2012. 5. 25.부터 소장 송달일인 2018. 8. 21.까지는 민법에서 정한 연 5%의 이자(민법 제548조 제2항 참조), 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

1) 피고는 1988년 위 소유권이전등기 이후 C로부터 위 각 부동산 중 C의 지분을 매수하여 위 각 부동산의 실질적인 공유자가 되었다.

원고는 단독으로 위 각 부동산 중 건물 2, 3, 4층을 아래 표 기재와 같이 타인에게 임대하여 임대료 합계 229,100,000원을 받았고, 건물 5층을 2011. 6. 20.부터 2018. 5. 28.까지 E에게 임대하여 합계 25,200,000원의 임대료를 받았다. 따라서 위 임대료 합계 254,300,000원에서 원고가 그동안 지출한 재산세와 건물수리비 합계 73,794,120원을 공제한 나머지 180,505,880원 중 피고의 지분 2분의 1에 해당하는 90,254,940원은 부당이득으로서 이를 피고에게 반환하여야 한다. 피고는 위 부당이득금 반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 이 사건 채권과 대등액에서 상계한다.

순 번	임대차기간	월 임대료	총임대료(월임대료×기간)	임차인
1	2008. 5. 29. ~ 2008. 9. 28.	월 3,000,000	12,000,000(=3,000,000×4개월)	F
2	2008. 10. 6. ~ 2009. 10. 5.	월 3,000,000	36,000,000(=3,000,000×12개월)	G
3	2009. 10. 7. ~ 2011. 10. 6.	월 700,000	16,800,000(=700,000×24개월)	H
4	2011. 10. 7. ~ 2013. 10. 6.	월 1,700,000	40,800,000(=1,700,000×24개월)	I
4	2013. 10. 7. ~ 2014. 8. 6.	월 2,000,000	20,000,000(=2,000,000×10개월)	I
5	2014. 8. 26. ~ 2015. 11. 25.	월 2,300,000	34,500,000(=2,300,000×15개월)	J
6	2015. 11. 26. ~ 2018. 5. 28.	월 2,300,000	69,000,000(=23,00,000원×30개월)	K
		총액	229,100,000	

2) C의 피고에 대한 명의신탁은 수탁자인 피고가 매매계약의 당사자가 되어 매도인과 매매계약을 체결한 후 피고 명의로 지분 이전등기를 마친 것이므로 계약명의신탁에 해당한다. 따라서 설령 피고가 C로부터 위 각 부동산 지분을 매수하였다는 주장이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고는 C 지분의 명의수탁자인 피고에게 위 부당이득금 90,254,940원을 반환할 의무가 있으므로, 피고는 위 부당이득금 반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 이 사건 채권과 대등액에서 상계한다(피고의 주장을, 위 각 부동산의 매도인이 계약명의신탁에 따라 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하였고, 이에 따라 피고가 대외적으로 위 각 부동산 지분의 완전한 소유권을 취득하였다는 취지로 선행한다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서 참조)).

나. 판단

1) 위 가. 1)항 주장에 대하여

피고가 1988년 C로부터 위 각 부동산 중 C의 지분을 매수하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 위 가. 2)항 주장에 대하여

설령 C의 피고에 대한 명의신탁이 수탁자인 피고가 매매계약의 당사자가 되어 매도인과 매매계약을 체결한 것이어서 계약명의신탁에 해당하고, 위 각 부동산의 매도인인 D가 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하였으며, 이에 따라 피고가 대외적으로 위 각 부동산 중 2분의 1지분의 완전한 소유권을 취득하였다고 가정하더라도, 아래에서 보는 바와 같이 피고는 원고가 위 각 부동산을 단독으로 사용, 수익함에 따른 부당이득금을 원고에게 청구할 수 없으므로, 피고의 이 부분 상계 주장도 이유 없다.

즉 원고와 C가 1988년 함께 위 각 부동산을 매수한 이후 C가 일본에 거주하는 관계로 원고가 단독으로 위 각 부동산을 임대하는 등 관리하고 그에 따른 임대료 수익 중 C의 몫을 C에게 지급하여 왔고, 피고는 이러한 사정을 잘 알면서도 최근까지 이에 대하여 아무런 이의를 제기하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 바, 위 인정사실에 의하면(또한 설령 피고가 원고로부터 임대료 수익 중 2분의 1을 지급받는다 하더라도 이는 명의신탁자인 C에 대한 관계에서는 부당이득으로서 C에게 반환되어야 하는 점을 고려하면) 원고, 피고와 C는 원고가 위 각 부동산을 단독으로 사용, 수익함에 따른 수익금 중 C의 몫을 피고를 거치지 않고 직접 C에게 지급하기로 하는 묵시적인 합의를 하였다고 보는 것이 타당하다(원고는 이러한 주장을 명백하게 하지는 않았으나 원고의 주장에 위와 같은 취지가 포함된 것으로 설회할 수 있다).

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 받아들이고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 정창근

별 지 목 록

1. 부산광역시 중구 대290.5㎡
2. 부산광역시 중구
 [도로명 주소] 부산광역시 중구
 조표
 철근콘크리트조 스라부가 4층건 여관1동
 건평 38평4홉7작
 1층평 5평6홉7작
 2층평 39평1홉4작
 3층평 39평1홉4작
 4층평 39평1홉4작
 옥탑평 3평2홉6작
- 3 부산광역시 중구
 [도로명 주소] 부산광역시 중구
 조표중
 철근콘트리트조 슬래브 지붕 4층
 여관 및 근린생활시설(다방)
 1층 124.1㎡
 2층 124.1㎡
 3층 124.1㎡
 4층 120.63㎡
 지하 72.33㎡