

부산지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단317389 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 6. 27.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 41,745,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 2015. 6. 15. 부산 북구 C 외 1필지 D상가 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 원고가

그 중 88/100 지분에 관하여, 피고가 그 중 12/100 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 부동산 중 우측 약 21평 부분(이하 ‘이 사건 부동산 우측 부분’이라 한다)에 관하여 전 소유자인 F의 G 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)에 대한 임대인의 지위를 승계하면서 2015. 6. 19. 소외 회사와 사이에 이 사건 부동산 우측 부분에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 440,000원, 임대차기간 2018. 4. 20.까지로 하는 내용의 부동산임대차계약을 작성하였고, 전소유자인 F의 임대차보증금 반환채무를 승계하였다.

다. 이 사건 부동산 중 나머지 남쪽 약 21평 부분(이하 ‘이 사건 부동산 남쪽 부분’이라 한다)은 피고가 2015. 5.경부터 2017. 4. 9.까지 부동산중개사무소로 사용하였다.

라. 피고를 대리한 H는 2017. 3. 23. I과 사이에 이 사건 부동산 남쪽 부분에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 월 차임 550,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

마. 한편, 이 사건 부동산에 관하여 2014. 11. 14. 근저당권자 J조합, 채무자 H, 채권최고액 156,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 근저당권에 기하여 2021. 1. 25. 부산지방법원 서부지원 K로 임의경매개시결정이 이루어졌고, 위 부동산은 2022. 3. 17. 매각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 6, 8, 11, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 과반수 이상의 지분을 소유한 원고의 동의 없이 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하고, 이 사건 부동산 남쪽 부분을 사용·수익하면서 원고 지분에 해당하는 차임 상당을 부당이득하였다. 따라서 피고는 부당이득으로 원고에게 41,745,000원(=차임 합계 73,600,000원×원고 지분 88%-기지급받은 23,023,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장

원고, 피고, H는 이 사건 부동산을 공동으로 매수하여 이익을 분배하기로 하는 내용의 동업계약을 체결하였고, 수익분배비율을 원고 30%, 피고 12%, H 58%로 정하였다. 원고는 원고의 수익분배비율을 넘는 금원을 지급받았으므로 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

위 각 증거 및 갑 제7, 9, 12, 14호증(각 가지번호 포함), 을 제1, 9, 10, 12, 15호증의 각 기재, 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하면, 원고, 피고, H는 이 사건 부동산에 관한 수익을 분배하기로 하는 내용의 동업계약을 체결하였다고 봄이 상당하고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 부동산에 관하여 원고의 수익분배비율 30%를 넘는 부당이득을 취하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1 원고는 2015. 6. 8. H와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용의 부○동산 지분약정(이하 '이 사건 지분약정'이라 한다)을 체결하였다.

2. 소유자 지분

H 지분 58/100, 원고 지분 30/100

3. 등기 약정내용

위 H 지분에 관하여 원고 명의로 등기함을 약정하며, 이 사건 부동산 매도시 소유지분대로 정산하기로 한다.

4. 특약사항

가. 보유시 및 등기시 각종 공과금과 수수료는 각자 소유지분 비율로 부담한다.

나. 위 부동산에 대한 담보채권에 관한 이자 및 수수료는 H가 부담하고, 물건(채권) 변동 사유가 발생할 경우 상대방에게 알려야 한다.

2 원고는 피고 및 임차인인 I으로부터 이 사건 부동산에 관한 월 차임 중 일부를 ○지급받아 온 것으로 보이는바, 위 사실에 의하면 원고도 위 임대차계약 사실을 알고 있었거나 묵시적으로 동의한 것으로 보인다.

3 I이 실제로 지급한 월 차임은 480,000원이고, 이 사건 부동산 매각 당시 미납된 ○차임 및 관리비가 있는 것으로 보이는바, 원고가 기지급받은 금원을 공제한 나머지 월 차임 상당액을 피고가 모두

수익하였다고 보기 어렵다.

4 원고는 이 사건 지분약정이 부동산실권리자명의등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실○명법’이라 한다)에 위반하여 효력이 없다는 취지로 주장하나, 원고의 주장대로 원고와 H의 명의신탁약정이 무효가 된다고 하더라도 원고, 피고, H 사이에서 수익분배비율을 정한 동업약정이 무효가 된다고 볼 수 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 조운정