

서울고등법원 2021. 7. 9 선고 2020나2037988(본소), 2020나2037995(반소) 판결
[건물인도 · 부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 9 선고 2020나2037988(본소), 2020나2037995(반소) 판결
서울북부지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가합702 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 명천 담당변호사 최윤서, 양만우

피고(반소원고), 피항소인B

소송대리인 변호사 이국주

변론 종결2021. 6. 4.

판결 선고2021. 7. 9.

제1심판결서울북부지방법원 2020. 9. 10. 선고 2019가합702(본소), 2019가합719(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 원고(반소피고) 패소 부분을 취소한다.
원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 3억 원 및 이에 대한 2019. 6. 25.부터 2021. 7. 9.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 항소와 피고가 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구를 모두 기각한다.
3. 반소로 인한 소송총비용은 그 중 2/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

반소: 원고는 피고에게 7억 5천만 원 및 이에 대하여 2019. 6. 17.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서는 부당이득의 반환을 구하였다가, 이 법원에서 위 부당이득의 반환 청구를 주위적 청구로 하고, 임치물의 반환청구를 예비적 청구로 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심 법원은 원고의 본소 청구를 전부 인용하고, 피고의 반소 청구 중 일부를 인용하고 일부를 기각하였는데, 이에 대하여 원고만이 패소 부분에 대하여 항소하고, 피고가 항소하지 아니하였으므로, 이 법원의 심판범위는 반소청구 중 인용된 부분에 한정된다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에서 설시할 판결이유는 해당 부분을 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결 중 "1. 기초사실" 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제3면 7~10행을 아래와 같이 수정

바. 피고는 F, G로부터 계약 당일 계약금 1억 원을, 2017. 11. 27. 중도금 2억 원을 각 지급받았는데, 피고는 위와 같이 각 지급받은 금액을 즉시 원고의 예금계좌로 이체하였다.

원고는 2017. 12. 15. 자신의 예금계좌에서 2억 8천만 원을 출금하였고, 위와 같이 출금한 금액으로 D 아파트에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무인 피고의 L은행에 대한 채무 2억 8천만 원이 상환되었다.

한편, 원고는 2018. 1. 18. F, G로부터 잔금 7억 5천만 원을 수령하였고, 피고는 같은 날 F, G에게 매매대금 10억 5천만 원에 관한 영수증을 작성·교부하였다.

3. 본소 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에서 설시할 판결이유는 제1심판결 중 "2. 본소 청구에 관한 판단" 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장 가) 주위적 청구

D 아파트는 원고가 아닌 피고의 소유이다. D 아파트를 분양받는 과정에서 원고가 일부 분양대금, 비용 등을 부담한 것은 원고가 피고에게 증여한 것이다. 따라서 원고는 피고에게 부당이득의 반환으로 지급받은 D 아파트 매매대금 7억 5천만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나) 예비적 청구

피고는 2018. 1. 18. 원고와 사이에 D 아파트 매매대금 중 7억 5천만 원의 보관을 위탁하기로 하는 임치계약(민법 제693조)을 체결하였고, 그 임치기간은 피고가 원고 소유의 C 아파트에 거주할 수 있는 권한이 있을 때까지로 정하였는데, 제1심판결에 따라 피고가 C 아파트에 거주할 수 있는 권한이 소멸되었으므로 원고는 피고에게 임치금 7억 5천만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 원고의 주장 가) D 아파트의 실질적 소유자가 원고라는 주장

D 아파트의 실질적 소유자는 피고가 아니라 원고이다. 따라서 원고가 D 아파트 매매대금을 수령할 권한이 있다(원고는 자신이 피고에게 D 아파트의 명의를 신탁한 것이라고 주장하고 있는데, 이는 D 아파트의 실질적 소유자가 자신이고 그 매매대금도 자신이 수령할 권한이 있다는 주장을 하는 것으로 선택한다).

나) 비채변제 주장

피고가 원고에게 7억 5,000만 원을 지급한 것은 채무 없음을 알고 변제한 비채변제(민법 제742조)이거나 도의관념에 적합한 비채변제(민법 제744조)에 해당하므로, 피고는 원고에 대하여 부당이득반환을 청구할 수 없다

나. 인정사실

앞서 든 증거 및 갑 제5, 8 내지 14, 23, 32호증, 을 제4, 8, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 원고와 그의 처(원고와 그의 처를 구분하지 않고 통칭하여 '원고 부부'라 한다)는 2000. 5. 20. 아들인 피고를 위하여 피고 명의의 주택청약예금계좌를 개설하고 예치금 1,000만 원을 입금하였고, 2006년경 피고에게 청약 신청을 하라고 권유하였으며, 피고는 원고 부부의 권유에 따라 D 아파트를 분양받게 되었다.

2) 원고는 D 아파트의 분양대금 중 피고가 L은행으로부터 대출받은 3억 6천만 원(D 아파트에 관한 근저당권을 설정하여 주고 대출받았는데, 이하 '이 사건 대출금채무'라 한다)을 제외한 나머지 분양대금, 국민주택채권 할인비용, 취득세, 건물·토지 등기등록세, 등기수수료 등을 부담하였고, D 아파트를 F, G에게 매도하는 과정에서 중개수수료와 소득세 등을 지출하였는데, 그 구체적인 내역은 대략 다음 표와 같다.

1		D 아파트 분양대금	239,007,000원 ¹⁾ 분양대금 569,007,000원 중 이 사건 대출금채무 3억 6천만 원을 제외한 금액이다.
2	2006. 11. 23.	국민주택채권 할인비용	126,294,947원
3	2009. 11. 18.	취득세 등	7,465,080원
4	2009. 11. 20.	국민주택채권 할인비용	89,381,256원

1		D 아파트 분양대금	239,007,000원 ¹⁾ 분양대금 569,007,000원 중 이 사건 대출금채무 3억 6천만 원을 제외한 금액이다.
5	2009. 12. 17.	건물등기등록세, 등기수수료 등	4,382,570원
6	2010. 8. 2.	토지등기등록세, 등기수수료 등	5,234,470원
7	2018. 1. 29.	중개수수료 2건	4,000,000원
8	2018. 3. 19.	양도소득세	511,060원
9	2018. 3. 19.	지방소득세	51,100원
합계	476,327,483원		

3) 원고와 피고는 D 아파트에 입주할 무렵인 2009. 12. 11. D 아파트에 관하여 임차인 원고, 임대인 피고, 임대차보증금 1억 8천만 원으로 기재한 임대차계약을 작성하였다가, 2011. 12. 12. 임대차보증금을 3억 9천만 원, 2012. 12. 20. 임대차보증금을 4억 5천만 원으로 기재한 각 임대차계약을 작성하였다.

4) 피고는 2012. 12. 21. 이 사건 대출금채무 중 6,000만 원을 상환하였다. 피고는 2017. 8. 21.부터 2017. 12. 21.까지 5개월간 이 사건 대출금채무의 원금분할상환금으로 합계 3,098,358원을 납부하였다.

5) 원고 부부는 2017. 9.경 피고에게 D 아파트를 처분하라고 하였고, 피고는 이에 따라 2017. 9. 27. F, G에게 D 아파트를 매도하였다.

6) 원고는 거주하고 있던 D 아파트의 매도에 따라 새로운 거처를 마련하기 위하여 2017. 11. 25. M와 사이에 그 소유의 용인시 수지구 N아파트 O호(이하 '용인 아파트'라 한다)에 관하여 임대차보증금을 6억 원으로 하는 임대차계약을 체결하고, 같은 날 M에게 계약금 2천만 원을 지급하였다. 원고는 2018. 1. 18. M에게 D 아파트 매도 잔금으로 수령한 7억 5천만 원 중 5억 8천만 원을 용인 아파트 임대차보증금 잔금으로 지급하였다.

7) 피고는 원고가 2018. 1. 18. D 아파트 매도 잔금 7억 5천만 원을 수령한 이후 2019. 6. 17. 이 사건 반소를 제기하기 전까지 원고에 대하여 위 7억 5천만 원의 반환을 요구한 사실은 없다.

다. 판단

1) 주위적 청구에 관한 판단 가) D 아파트 분양 및 매도와 관련한 당사자의 의사 확정

원고와 피고 사이에 D 아파트의 분양 및 매도와 관련하여 원고가 부담한 금액이나 원고가 지급받은 매매대금의 귀속에 관하여 구체적·명시적 합의가 이루어지지 않는 것이다. 그러나 앞서 본 바와 같이 D 아파트는 피고 명의로 분양받고 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 반면 피고가 원고에게 D 아파트를 임대하는 형식의 각 임대차계약서가 작성되었고, 각 임대차계약서의 임대차보증금은 원고가 D 아파트와 관련하여 부담한 금액에 맞추어 점차 증액되었다. 이러한 점에 비추어 보면 당사자의 의사는 다음과 같이 해석하는 것이 합리적이다.

첫째, 피고 명의로 주택청약신청을 하고 분양받음으로써 피고는 향후 재당첨의 기회가 제한되고, D 아파트 소유자 명의로 이 사건 대출금채무의 채무자 명의를 모두 피고로 하였으며, 이 사건 대출금채무 중 일부를 피고가 상환한 점 등에 비추어 D 아파트에 대한 소유권은 피고에게 있다.

둘째, 원고가 D 아파트 분양과 관련하여 상당한 금액을 부담하였는데 원고가 피고로부터 당해 D 아파트를 임차하는 형식의 각 임대차계약서를 작성하면서 임대차보증금을 기재한 점에 비추어 원고가 부담한 금액 전액을 피고에게 증여한 것으로 보기는 어렵고, 적어도 최종적으로 임대차보증금으로 기재한 4억 5천만 원 상당에 대해서는 원고가 피고로부터 반환받을 권리가 있음을 명시한 것으로 볼 수 있다.

나) 부당이득반환의무의 성립 및 그 범위

위와 같은 당사자 의사의 해석을 기초로 판단하면, 원고가 수령한 D 아파트 매매대금 중 계약금과 중도금은 이 사건 대출금채무의 변제 등에 사용되었고, 잔금 7억 5천만 원 중 위 임대차보증금으로 기재된 4억 5천만 원 상당은 원고가 보유할 돈이지만 그 나머지 3억 원은 피고에게 반환하여야 할 돈으로서 원고가 보유할 권한이 없는 돈이다.

결국 D 아파트 매매대금 잔금으로 원고가 지급받아 보유하고 있는 7억 5천만 원 중 3억 원에 관하여는 원고가 법률상 원인 없이 이익을 얻고, 그로 인하여 피고에게 그 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 봄이 상당하다.

다) 원고의 비채변제 주장에 대한 판단

살피건대, 민법 제742조의 비채변제나 민법 제744조의 도의관념에 적합한 변제에 해당하기

위해서는 채무이행을 위한 급부가 변제로서 이루어져야 하는데, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에 대한 채무를 이행한다는 의사로 원고에게 7억 5천만 원을 지급하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 인정사실에 비추어 보면, 피고가 원고에 대하여 그가 수령한 D 아파트 잔금 7억 5,000만 원 중 피고에게 귀속되어야 할 3억 원에 관한 반환을 구하지 않은 이유는 당시 피고가 원고 소유의 C 아파트를 무상으로 사용하고 있었을 뿐만 아니라 D 아파트에서 거주하던 원고 부부가 이사할 집이 필요하였기 때문으로 보일 뿐이다.

2) 예비적 청구에 관한 판단 앞서 본 바와 같은 인정사실과 사정을 고려하여 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에게 D 아파트 매매대금 잔금 7억 5천만 원 중 주위적 청구에서 인용되지 않은 4억 5천만 원을 임치하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 위 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

따라서 원고는 피고에게 부당이득의 반환으로 3억 원 및 이에 대하여 피고가 원고에 대하여 그 반환 청구를 한 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음 날인 2019. 6. 25.부터(피고는 2019. 6. 17.부터의 지연손해금을 구하고 있으나, 위 부당이득반환채무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 이행청구를 받은 다음 날부터 지체책임을 부담하므로, 2019. 6. 17.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지의 지연손해금 부분은 인정하지 아니한다) 원고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 7. 9.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 제1심판결의 반소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 위에서 인정한 금액을 초과하는 원고 패소 부분을 취소하고 원고의 나머지 항소와 피고의 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정준영

판사민달기

판사최웅영

별지

1) 분양대금 569,007,000원 중 이 사건 대출금채무 3억 6천만 원을 제외한 금액이다.