

서울서부지방법원 2020. 6. 11 선고 2019가합500 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청신

담당변호사 이종원

피 고 B

소송대리인 변호사 문광신

변론 종결 2020. 4. 23.

판결 선고 2020. 6. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 71,072,737원 및 이에 대하여 2018. 12. 2.부터 2020. 6. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 167,885,400원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 제출일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2013. 4. 23. 서울 종로구 C외 1필지 D건물 E호, F호(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 소유자였던 G과 이 사건 상가에 관하여 임대차계약을 체결하고, 그곳에 서 'H'라는 상호로 중국음식점을 운영하였다.

나. 이 사건 상가에 관하여 2016. 2. 23. 서울중앙지방법원 1 로 부동산임의경매절차가 개시되었고, 피고는 2017. 7. 25.경 위 경매절차에서 위 상가에 관한 유익비상환청구권이 존재한다고 주장하면서 유치권 신고를 하였다.

다. 위 경매절차에서 원고는 이 사건 상가를 낙찰받았고, 2017. 9. 15. 매각대금을 모두 납부한 다음 위 상가에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 이 사건 상가에 관하여 2017. 11. 1. 서울중앙지방법원 J로 피고를 상대로 하여, 2018. 3. 6. 같은 법원 K로 L을 상대로 하여 각 부동산 인도명령을 받았다(이하 '이 사건 각 인도명령'이라 한다). 이에 피고와 L 모두 항고하였으나, 피고의 항고는 2018. 4.20. 기각되고(같은 법원 2017라1311) L의 항고는 2018. 5. 17. 각하됨으로써(같은 법원 2018라326호), 위 각 인도명령은 그대로 확정되었다.

마. 한편, 서울중앙지방법원 소속 집행관은 원고의 위임에 따라 2018. 3. 14. 이 사건 각 인도명령을 집행하였고, 그에 따라 같은 날 피고는 이 사건 상가에 대한 점유를 상실하였다.

바. 피고는 2018. 3. 10. 원고를 상대로 이 사건 상가에 관한 피고의 유치권 존재 확인을 구하고 이 사건 상가의 인도를 구하는 소를 서울중앙지방법원 2018가단5048348호로 제기하였다. 피고는 2018. 6. 19. 원고를 상대로 이 사건 상가에서 피고가 영업을 하면서사용하였던 설비 등의 반환을

구하는 점유물반환 청구의 소를 서울중앙지방법원 2018가 단37138호로 제기하였고, 같은 날 원고를 상대로 유체동산 점유이전 및 처분금지 가처분을 서울중앙지방법원에 2018카단37692호로 신청하여 2018. 7. 12. 인용결정을 받았다.

사. 위 서울중앙지방법원 2018가단37138호 사건이 조정예 회부되어 2018. 11. 15. 피고가 이 사건 상가 건물 내에 있는 피고 소유의 물건들을 2018. 12. 15.까지 수거하고, 피고의 입주 전 상태로 원상회복하기로 하는 내용의 조정이 성립되었다. 위 서울중앙지방법원 2018가단5048348호 사건에서는 2018. 12. 3. 피고가 이 사건 상가에 관한 점유를 2018. 3. 14. 이 사건 각 인도명령의 집행에 따라 상실하여 피고의 유치권이 소멸했다는 이유로 유치권 존재확인 청구를 기각하고, 피고의 인도청구도 다른 이유를 들어 기각하는 판결이 내려졌고, 이후 위 판결은 확정되었다.

아. 피고는 2018. 12. 14. 이 사건 상가에 자신이 운영하던 일반음식점 영업과 관련하여 폐업신고를 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 7 내지 17, 23 내지 28호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 이 사건 상가 사용 수익권 침해 관련 손해배상청구

1) 당사자들의 주장

가) 원고의 주장

피고는 원고가 이 사건 상가의 소유권을 취득한 2017. 9. 15.부터 폐업절차 및 인도의무의 이행을 완료한 2018. 12. 15.까지 원고의 이 사건 상가에 대한 사용 수익권 행사를 방해하여 소유권을 침해하였다. 따라서 피고는 원고에게 손해배상으로서 이 사건감정결과에 의한 위 기간 동안의 차임 합계 161,085,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고의 주장

피고의 이 사건 상가 점유는 유치권에 기한 것으로서 적법하였다. 이 사건 각 인도명령에 따른

인도집행이 늦어진 것은 원고가 이 사건 상가의 사업자를 제대로 파악하지 않고 피신청인을 잘못 지정하였기 때문이다.

2) 판단

가) 2018. 3. 14.까지의 점유를 이유로 한 손해배상청구

원고가 경매절차를 통하여 이 사건 상가의 소유권을 2017. 9. 15. 취득한 사실, 피고가 2018. 3. 14.이 되어서야 이 사건 각 인도명령의 집행에 따라 이 사건 상가에 대한 점유를 상실한 사실, 2017. 9. 15.부터 2018. 3. 14.까지의 기간 동안의 월 임료가 10,739,000원¹⁾인 사실은 앞선 증거에 감정한 M의 감정결과를 종합하면 이를 인정할수 있다. 따라서 피고는 원고에게 불법점유에 따른 손해배상으로서 2017. 9. 15.부터 2018. 3. 14.까지의 기간 동안의 이 사건 상가의 임료 상당액인 64,272,337원(원 미만버림)²⁾ 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 우선, 피고가 이 사건 상가에 대한 유치권을 가지고 있었으므로 불법한 점유가 아니라는 취지로 주장하나, 을 제3호증의 기재만으로는 이 사건 상가에 관하여 피고가 이 사건 건물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 비용을 투입하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설사 피고가 주장하는 바와 같이 을 제3호증에 기재된 내역의 공사가 2014. 8. 30.까지 이루어졌다고 하더라도, 그 공사명칭이 '인테리어공사'라고 기재되어 있는 점, 2018. 11. 6.에서야 작성된 N 명의의 확인서(을 제3호증, 2면)에 기재된 바닥공사, 전기배선 및 전기공사, 냉난방설비공사, 공조환기공사, 소방설비공사, 수도배관공사, 자동문 등의 품목 기재만으로는 그것이 피고의 음식점 영업과 무관하게 객관적으로 이 사건 상가의 가치를 증가시키는 내용의 공사라고 확신하기 어려운 점을 고려할 때, 그것이 유치권을 발생시키는 유익비의 투입이라고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다음으로 피고는 부동산인도명령의 피신청인을 잘못 지정한 원고의 과실로 부동산인도집행이 늦어졌다고 주장하나, 피고가 이 사건 상가를 점유할 정당한 권원이 인정되지 않는 이상 피고는 원고의 인도명령 신청과 무관하게 즉시 이 사건 상가를 원고에게 인도할 의무를 진다. 그리고 피고는 얼마든지 본인이 원하는 때에 이 사건 상가를 원고에게 인도할 수 있었다. 이 사건 상가의 인도를 여러 소송을 통하여 지연시킨 것은 피고가 오히려 의도한 것이다. 따라서 부동산 인도명령의 집행이

늦어지면서 피고의 이 사건 상가 점유 기간이 길어진 것에 대하여 원고에게 어떤 과실이 있다고 보기어렵고, 위에서 인정한 피고의 손해배상액에도 아무런 영향을 미칠 수 없다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

마지막으로 피고는 다음과 같은 이유로 감정인 M의 감정결과를 다툰다. 첫째, 이 사건 상가는 지금까지도 빈 상가로 남아 있다. 둘째, 비교사례로 든 O호나 P호는 오래전부터 장사가 되지 않고 있고 코로나19 사태 이후 매출이 급감했는데, 활황기였던 2012년 분양 당시의 역사적 가격이 반영된 임대료를 기준으로 삼아서 안 된다. 대로변에 위치한 O호와 P호에 비하여 이 사건 상가의 입지조건이나 접근성이 훨씬 좋지 않음에 도 O호, P호를 비교할 임대사례로 삼은 것은 잘못이다. 살피건대, 앞선 증거, 감정인 M의 감정보완에 대한 회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 1 이 사건 감정은 2018년 3월부터 12월까지의 과거 시점을 기준으로 한 임대료를 감정한 것이지 현재의 임대료를 감정한 것이 아니고, 이 사건 상가가 현재까지 임대되지 않은 것은 원, 피고 사이의 긴 소송과정이나 코로나19 사태 등 여러 다른 요인들이 작용하였을 수 있는 점, 2 O호와 P호는 이 사건 상가와 같은 건물 내에 위치하고 있고 그 중 임대료 수준이 낮은 O호가 비교사례로 선정되었으며(감정서 11면), 이후 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 등을 통하여 이 사건 상가와 비교가 충분히 이루어진 다음 일부 감액된 금액으로 실질임료가 정하여진 점(감정서 12~15면), 3 적산법에 의한 적산임료를 별도로 산정하여 임대사례비교법에 의하여 산정한 임료와 비교하여 본 결과(15~24면) 그 차이가 근소한 수준으로 나타난 점 등을 고려하면, 피고가 주장하는 사정들만으로는 감정인 M의 감정결과를 배척하기 어렵다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나) 폐업신고 지연을 이유로 한 손해배상청구(2018. 3. 15. ~ 2018. 12. 15.)임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함한다.

따라서 임대인 또는 그 승낙을 받은 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가를 받는 데 방해가 되지 않도록 임차인은 임차건물 부분에서의 영업허가에 대하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다(대법원 2008.10. 9. 선고 2008다34903 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 2018. 7.경 종로구청에 이 사건 상가와 관련하여 직권말소 폐업신청을 한 사실, 이후 종로구청 보건소의 담당자가 이 사건 상가와 관련된 재판 진행상황, 결정문 등의 자료를 피고와 L에게 요청하여 L이 위 담당자에게 2018. 8. 17.경, 2018. 9. 17.경 두 차례에 걸쳐 관련 자료를 메일로 송부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8호증, 을 제27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

위 인정사실에, 부동산 컨설팅 및 에이전시를 하는 Q의 중개로 2018년 6월 R 입점, 2018년 9월 S 입점을 위한 임대차를 진행하여 계약까지 이루어지려는 상황에 도달하였으나 피고의 이 사건 상가에 대한 폐업신고 지연 등으로 계약진행이 중단되었다는 취지의 T 명의의 사실확인서(갑 제6호증의 1)의 기재까지 덧붙여 살피면, 이 사건 상가에 대한 피고의 폐업신고 지연으로 원고가 이 사건 상가를 임대하지 못하는 손해를 입었을 개연성이 어느 정도는 인정된다.

그러나 앞선 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들을 고려하면, 갑 제6호증의 1, 갑 제8호증, 을 제27호증의 각 기재만으로는 2018. 3. 15.부터 2018. 12. 15.까지의 사이에 이 사건 상가에 대한 신규임차인이 있었다거나, 폐업신고지연으로 원고가 신규임차인과 임대차계약을 체결하지 못하였다는 점 또는 원고가 이를 사용·수익할 수 없었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

첫째, 원고는 2018. 3. 15.에 이미 이 사건 각 인도명령의 집행에 따라 이 사건 상가의 점유를 회복하였음도 불구하고 피고의 폐업신고 지연에 관하여 이렇다 할 조치를 하지 않았다가, 2018년 7월에 되어서야 직권말소 폐업 신청을 하였다.

둘째, 앞서 본 T 명의의 사실확인서(갑 제6호증의 1)는, 실제 R, S 입점을 위한 중개행위를 하였다는 Q이나 그와 관련된 신규임차인 등이 작성한 것이 아니라, 그 사실을 어떤 경로로 알게 된 제3자인 T 명의의 사실확인서에 불과하다. 그 내용을 보면, 임대차계약 체결을 위한 구체적 사항까지 논의되었다는 취지로 적혀 있으나 이를 입증할만한 구체적 자료는 전혀 제출되지 않고 있다. 위 사실확인서의 첨부파일로 기재된 자료들 중 '첨부 3. 진행 기간 실시간 문자 사본' 등은 원고 주장대로라면 제출되면 원고에게 매우 유리한 자료일 수 있음에도 제출되지 않고 있다.

셋째, 피고는 R, S 등의 이 사건 상가 입점 가능성과 관련하여 이 사건 상가에 입점한 (주)U 등이

유사업종 분양 및 임대제한 조건에 위반된다고 문제제기할 가능성이 있어 입점이 어렵다는 등의 주장을 한 바 있다. 피고는 이 사건 상가 면적이 209.35㎡(E호: 119.95㎡, F호: 89.40㎡)이므로 R, S의 이 사건 상가 입점은 자유업종(구청의 영업신고 기준 점포면적 330㎡ 이하)에 해당하여 세무서 신고만으로 영업을 할 수 있고 피고의 폐업신고와 아무런 상관관계가 없다는 취지로도 주장하였다. 그런데, 원고는 이에 대하여 아무런 구체적인 반박을 하지 않고 있다. 설사 원고 주장과 같이 R, S와 접촉이 있었다고 하더라도, 입점이 불발된 것이 이 사건 상가에 대한 피고의 폐업신고 지연 때문인지, 아니면 다른 사유 때문인지 등도 불명확하다. 원고나 원고의 의뢰를 받은 자가 R나 S 측에 단순히 입점이 가능한지를 타진한 수준이었는지, 이를 넘어 R나 S 측에서도 구체적으로 입점을 위한 임대차계약 의사를 원고에게 타진한 수준이었는지도 불명확하다. 앞서 피고가 주장한 입점이 어려운 사유들의 당부를 떠나서, 위 사유들이나 기타 다른 사정들이 주된 원인으로 작용하여 임대차계약 체결이 무산되었을 가능성도 얼마든지 있기 때문이다.

결국 피고의 폐업신고 지연으로 원고가 이 사건 상가를 임대하지 못하여 임료 상당의 손해를 입었다는 원고의 주장사실에 관하여 법관이 확신할 정도의 입증이 있었다고보기 어렵다.

따라서 피고의 폐업신고 지연으로 인한 손해배상청구는 이유 없다.

나. 관리비 대납에 따른 부당이득반환청구

원고가 피고 대신 이 사건 상가에 관한 관리비 6,800,400원을 납부한 사실은 당사자사이에 다툼이 없거나 갑 제5호증의 기재에 의하면 이를 인정할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로서 위 관리비 상당액인 6,800,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 지급의무

결국, 피고는 원고에게 임료상당의 손해배상금 64,272,337원과 관리비 대납액 상당의 부당이득반환액 6,800,400원을 합산한 71,072,737원(64,272,337원+6,800,400원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2018. 12. 2.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2020.

6. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용하고 나머지청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이종민, 판사 차성안, 판사 박태수

1) E호 월임료 6,153,000원 + F호 월임료 4,586,000원.

2) 10,739,000원/월 × (16/30+5+14/31)개월.