

서울중앙지방법원 2020. 6. 19 선고 2018가단5217854 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강익중

피 고 B

소송대리인 법무법인 에이프로

담당변호사 최기영, 이선민, 허혜경

변 론 종 결 2020. 6. 5.

판 결 선 고 2020. 6. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 6,785,345원 및 이에 대한 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 서울 강남구 C아파트 D호(이하 “이 사건 아파트”)는 2015. 11. 11. 현재 원고가 110분의 18 지분, 피고가 110분의 92 지분을 보유하고 있다.

나. 피고는 2015. 1. 30. 소외 E에게 이 사건 아파트를 임대차보증금 9억 4,000만 원에 임대하였다.

다. 이 사건 아파트의 종전 임대차보증금은 7억 8,000만 원이다.

【증거】갑 제1호증, 을 제1호증

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 증액된 보증금 차액 1억 6,000만 원에 대하여 2015. 1. 30.부터 2020. 4. 29.까지 별지 중

① 기재와 같이 한국은행 기준금리에 연 3.5%를 더한 금융이익 합계 41,466,000원 또는 별지 중 ② 기재와 같이 시중은행 정기예금 이자율로 계산한 금융이익 합계 14,985,334원을 부당하게 취득하였다.

따라서 피고는 41,466,000원에 대하여 이 사건 아파트에 관한 원고 지분 상당 6,785,343원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

공유건물에 관하여 과반수지분권을 가진 자가 공유건물의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익할 것을 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하지만, 이 경우 비록 그 특정 부분이 자기의 지분비율에 상당하는 면적의 범위 내라 할지라도 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용·수익은 전혀 하고 있지 아니함으로써 손해를 입고 있는 자에 대하여는 과반수지분권자를 포함한 모든 사용·수익을 하고 있는 공유자가 그 자의 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 보아야 하는바(대법원 2014. 2. 27. 선고 2011다42430 판결 등 참조), 이 사건의 경우 피고는 이

사건 아파트의 관리방법으로서 임대인의 지위에서 2015. 1. 30. 소외 E에게 이 사건 아파트를 임대하였는바, 이로써 이 사건 아파트를 사용·수익하고 있다고 보아야 하고, 피고는 원고에게 그 사용·수익에 해당하는 증액된 보증금에 대한 금융이익 중 원고의 공유지분에 상응한 부분을 반환할 의무가 있다.

나아가 증액된 보증금에 대한 금융이익에 대하여 보건대, 피고가 자인하는 시중은행 정기예금 이자율로 계산한 금융이익 합계 14,985,334원을 초과한 부당이득이 발생하였음을 인정할 증거가 없다.

따라서 부당이득 액수는 2,452,145원(= 14,985,334 × 18/110)이다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 권리남용 항변

피고는 원고가 오로지 피고를 괴롭히기 위하여 이 사건 소를 제기하였으니, 이는 권리남용에 해당한다고 항변하나, 을 제2, 3호증의 각 기재만으로는 이 사건 소의 제기가 정당한 이익이 없이 오직 피고에게 고통이나 손해를 입힐 것을 목적으로 하는 것이거나 권리의 사회적, 경제적 목적에 위한 것이라고 보기는 어렵다.

나. 관리비용 상계 항변

피고는 2011. 8. 20.부터 2018. 11. 30.까지 별지 중 ③ 기재와 같이 이 사건 아파트의 관리비용 합계 3,992,727원을 지출하였으니, 원고 부담분 3,992,727원으로 부당이득과 상계한다고 항변한다.

공유자는 그 지분의 비율로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담하는바(민법 제266조 제1항), 이 사건의 경우, 피고가 별지 중 3의 제2, 4항 기재와 같이 2012. 10. 11.경 로비 수리비 1,100,000원을 지출하고, 2018. 11. 30.경 누수공사 수리비 14,300,000원을 지출하였는바(을 제6, 8호증 참조), 원고는 관리비용으로 그 지분의 비율에 해당하는 2,520,000원을 부담하여야 한다.

한편 피고는 앞서 본 바와 같이 2015. 1. 30. 소외 E에게 이 사건 아파트를 임대할 무렵 2015. 3. 10. 중개수수료 5,500,000원을 소외 F에게 지급하였는바(을 제7호증 참조), 원고는 그 지분의 비율로 중개수수료 지급채무 900,000원을 부담하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다46934 판결 참조).

결국 원고는 피고에게 합계 3,420,000원을 반환할 의무가 있는바, 피고가 2020. 2. 14. 원고에 대한 위 채권으로 원고의 피고에 대한 부당이득채권 2,452,145원과 상계하였으므로, 원고의 채권은 모두 소멸하였다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없다.

판사 강영훈

(별지)

1. 한국은행 기준금리에 연 3.5%를 더한 금융이익

연도	전세보증금 증액(①)	기준금리(3.5%(②))	기간(③)	금액(①×②×③)
2015	160,000,000	5	11개월	7,333,000
2016	160,000,000	4.75	12개월	7,600,000
2017	160,000,000	5	12개월	8,000,000
2018	160,000,000	5.25	12개월	8,400,000
2019	160,000,000	4.75	16개월 ⁶⁾	10,133,000
계				41,466,000

2. 시중은행 정기예금 이자율로 계산한 금융이익

연도	전세보증금 증액(①)	정기예금(1년)%(②)	기간(③)	금액(①×②×③)
2015	160,000,000	1.81	11개월	2,654,667
2016	160,000,000	1.56	12개월	2,496,000
2017	160,000,000	1.66	12개월	2,656,000
2018	160,000,000	2.02	12개월	3,232,000
2019	160,000,000	1.85	16개월 ⁶⁾	3,946,667
계				14,985,334

3. 상계 항목

순번	항목	발생 일자	총액	원고 자본 비율금액	증거
1	바닥난방 파이프 노후로 인한 파손 수리비	2011. 8. 20.	3,500,000	572,727 ³⁾	을제5호증의1 내지 2 각 확인서
2	로비 수리비	2012. 10. 11	1,100,000	180,000 ⁴⁾	을제6호증 권혁서
3	통계수수료 ⁵⁾	2015. 3. 10.	5,500,000	900,000 ⁶⁾	을제7호증 영수증
4	누수공사 수리비	2018. 11. 30.	14,300,000	2,340,000 ⁷⁾	을제8호증의1 내지 2 각 입금표 을제9호증 사진
합계				3,992,727	