

서울중앙지방법원 2021. 4. 7 선고 2020가단5143833 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 시헌

담당변호사 전준호, 정승식, 홍영호

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 최정선

변 론 종 결 2021. 2. 24.

판 결 선 고 2021. 4. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 152,372,648원 및 이에 대하여 2020. 5. 29.부터 2020. 6. 5.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 1989. 12. 11. 서울 강남구 C, D 소재에 지하 5층, 지상 14층(나중에 지상 18층으로 증축되었다)의 업무 및 근린생활시설인 E빌딩(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축한 후, 위 건물을 각 1/2 지분씩 공유해 왔다.

나. 그 후 원고와 피고는 2002. 5. 28.경 이 사건 건물 중 지하 1층, 지상 1, 2, 5층을 제외한 나머지 층의 전유부분에 대하여 원고 또는 피고가 상대방 지분을 이전등기하여 단독 소유하는 방법으로 공유물 분할을 하였고, 현재 원고와 피고는 이 사건 건물의 총 전유부분의 각 1/2에 해당하는 면적을 소유하고 있다.

다. 이 사건 건물의 지하 2 내지 4층에 위치한 주차장(이하 ‘이 사건 주차장’이라 한다)은 원고와 피고의 공유부분으로 총 주차가능대수(주차면수)는 61면이다.

[인정 증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7, 22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

○ 원고와 피고는 이 사건 주차장의 사용수익과 관련하여 별도의 관리규약이나 약정을 체결하지 않고, 격일제로 각자의 관리직원을 배치하여 하루는 원고 측이, 다른 하루는 피고 측이 관리하면서 아래와 같은 방식으로 주차장을 공동으로 사용수익해왔다.

○ 먼저 원고와 피고는 각기 이 사건 건물에 입주한 자신들의 임차인들에게 한 층당 일정대수의 무료주차대수를 제공하고, 나머지 주차면수는 이 사건 건물의 방문객들에게 유료로 제공하였는데, 임차인들로부터는 무료주차와 관련하여 일정한 주차료를 지급받거나 이를 차임 또는 관리비항목에 포함하여 주차료를 징수하였으며, 방문객들로부터는 관리직원이 현장에서 주차료를 지급받거나 이용자가 임차인으로부터 방문확인증을 받아오면 그 임차인으로부터 추후 정산받는 방식으로 주차료를 징수해왔다. 현재 원고는 18면의 주차면수를, 피고는 27면의 주차면수를 각각 자신의

임차인들에게 무료주차대수로 제공하고 있다.

○ 원고와 피고는 각자가 징수한 주차료수입을 서로 상대방에게 공개하지 아니하고 지금까지 지내오다가 무료주차대수의 조정 필요성 등을 계기로 금융감독원의 공시시스템에 공시된 피고의 2015년부터 2019년까지의 재무제표와 원고가 같은 기간 세무관서에 신고한 세무조정명세서를 통해서 원, 피고가 해당 기간 이 사건 주차장을 통하여 취득한 주차료수입을 확인하였는데, 피고가 위 기간 동안 원고보다 합계 304,745,296원의 주차료수입을 더 취득한 것으로 나타났다.

○ 원고와 피고는 이 사건 건물의 전유부분의 각 1/2 면적을 동일하게 소유하고 있어 공용부분인 이 사건 주차장에 관하여 그 지분 비율인 1/2 비율에 따라 관리비용을 부담하고 수익을 취득하여야 할 것이므로, 피고는 자신의 지분 비율을 초과하여 취득한 위 304,745,296원의 1/2에 해당하는 152,372,648원을 부당이득으로 원고에게 이를 반환할 의무가 있다.

나. 판 단

앞서 든 각 증거에 을 제1 내지 30호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상과 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래 각 사정들을 종합하여 보면, 피고가 원고의 주장과 같이 2015년부터 2019년까지 기간 동안 이 사건 주차장을 통하여 그 주장과 같은 금액을 부당이득하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

○ 원고와 피고는 이 사건 건물이 신축된 1989년경 이후 이 사건 소 제기 이전까지 약 30여 년간 각기 자신들의 임차인들에게 한 층당 5~6대의 무료주차대수를 제공하고, 나머지 주차면수는 방문객들에게 유료로 제공하였는데, 방문객들로부터 징수한 주차료는 원, 피고 간에 균등하게 분배하지 아니하고 각기 방문객들이 방문한 업소의 임대인인 원고 또는 피고에게 그대로 귀속시켜왔고, 이와 같은 주차장 사용수익방식에 대하여 원, 피고가 상대방에게 특별한 이익을 제기한 적은 없어 보이는 점에 비추어 볼 때, 원, 피고 사이에는 적어도 위와 같은 방식으로 이 사건 주차장을 사용수익하기로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 봄이 상당하다.

○ 원고는, 금융감독원의 전자공시시스템에 공시된 피고의 2015년부터 2019년까지의 재무제표와 같은 기간 동안 원고가 과세관청에 신고한 총수입금액조정명세서에 기재된 주차료수입을 통하여 그

주장과 같은 304,745,296원의 주차료수입의 차액을 산정하였는데, 원고의 자녀들이 주주이고 원고가 대표이사였던 F 주식회사가 소유, 관리하는 부산 부산진구 G 소재 업무시설 및 근린생활시설의 경우 주차면수가 총 116대임에도 공시된 위 회사의 2018사업연도 및 2019사업연도의 손익계산서에는 주차료수입 항목이 아예 없는 점, 원고의 주장에 의하더라도 원고는 자신의 임차인들에게 일정대수의 무료주차대수를 제공하고 임차인들로부터 그 주차료 상당액을 차임 또는 관리비항목에 포함하여 징수하기도 한 점, 원고는 임차인들로부터 2015년에 830,115,686원, 2016년에 739,763,026원, 2017년에 1,088,404,590원, 2018년에 1,048,876,831원의 관리비를 각 징수하고, 피고는 2015년부터 2019년까지 일관되게 약 750,000,000원 전후의 관리비를 임차인들로부터 징수하여 관리비수입은 원고가 피고보다 월등히 많았던 점, 임차인이 영위하는 업종에 따라 방문객의 수에 차이가 있을 수는 있지만 이 사건 건물의 총 전유부분의 1/2지분씩을 소유하고 있고, 같은 방식으로 주차장을 사용수익하고 있는 원, 피고간의 5년간의 주차료수입의 차액이 304,745,296원에 이른다는 것은 쉽게 납득할 수 없는 점 등에 비추어 볼 때, 원고는 이 사건 주차장의 사용수익에 따른 주차료수입을 온전하게 주차료수입 항목으로 신고하지 아니하고, 이를 관리비 또는 차임 항목에 포함하여 신고하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 원고가 위와 같은 방식으로 산정한 주차료수입의 차액을 그대로 인정할 수는 없다.

3. 결 론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장찬