

서울중앙지방법원 2021. 6. 23 선고 2019나74159 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변 론 종 결 2021. 3. 24.

판 결 선 고 2021. 6. 23.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2019. 10. 30. 선고 2019가소132218 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소하고, 피고는 원고에게 2,481,500원 및 이에 대하여 2019. 5. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2001. 2. 26. C에게 대구 중구 D에 있는 E백화점 1층 F호(이하 'F호 점포'라 한다)를 임대기간 2001. 2. 26.부터 24개월간, 차임 월 60,750원(보증금은 없음)으로 임대하였다.

나. 다만 임차인은 위 임대차계약에 따른 차임 10개월분을 선납하되, E백화점의 관리업무를 맡은 피고를 통하여 원고에게 지급하기로 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 F호 점포의 임차인으로부터 차임 10개월분을 미리 받아, F호 점포의 관리비를 담보할 금원(이하 '관리비 담보금'이라 칭한다)의 지급을 유보하고, 차임과 관리비 담보금의 차액만을 원고에게 지급하여 주고, 임차인이 관리비를 연체하지 않을 경우 먼저 공제한 관리비를 정산하여 원고에게 지급하여 주기로 하였다.

피고는 2001. 2. 26.부터 2017. 10. 25.까지 F호 점포의 임차인으로부터 차임으로 10개월에 607,500원씩 합계 12,150,000원을 지급받았음에도, 원고에게 9,668,500원만을 전달하고, 나머지 2,481,500원(= 12,150,000원 - 9,668,500원)을 지급하지 아니하였다.

회 수	기간	원고 주장 차임		
		약정차임	수령일자	수령액차임
1	2001. 2. 26.~2001. 12. 25.	607,500	2001. 2. 26.	607,500
2	2001. 12. 26.~2002. 10. 25.	607,500	2002. 5. 7.	607,500
3	2002. 10. 26.~2003. 8. 25.	607,500	2003. 10. 26.	607,500
4	2003. 8. 26.~2004. 6. 25.	607,500	2004. 8. 23.	607,000
5	2004. 6. 26.~2005. 4. 25.	607,500	2005. 6. 3.	567,000

6	2005. 4. 26.~2006. 2. 25.	607,500	2006. 10. 10.	486,000
7	2006. 2. 26.~2006. 12. 25.	607,500	2008. 3. 12.	486,000
8	2006. 12. 26.~2007. 10. 25.	607,500	2008. 11. 20.	435,000
9	2007. 10. 26.~2008. 8. 25.	607,500	2009. 9. 30.	405,000
10	2008. 8. 26.~2009. 6. 25.	607,500	2010. 9. 14.	405,000
11	2009. 6. 26.~2010. 4. 25.	607,500	2012. 1. 21.	405,000
12	2010. 4. 26.~2011. 2. 25.	607,500	2013. 2. 5.	405,000
13	2011. 2. 26.~2011. 12. 25.	607,500	2013. 9. 17.	405,000
14	2011. 12. 26.~2012. 10. 25.	607,500	2013. 9. 17.	405,000
15	2012. 10. 26.~2013. 8. 25.	607,500	2013. 12. 31.	405,000
16	2013. 8. 26.~2014. 6. 25.	607,500	2014. 5. 20.	405,000
17	2014. 6. 26.~2015. 4. 25.	607,500	2014. 9. 19.	405,000
18	2015. 4. 26.~2016. 2. 25.	607,500	2016. 11. 18.	405,000
19	2016. 2. 26.~2016. 12. 25.	607,500	2017. 3. 20.	405,000
20	2016. 12. 26.~2017. 10. 25.	607,500	2017. 8. 1.	405,000
21			2017. 12. 8.	405,000
	합계	12,150,000		9,668,500

따라서 원고는 피고를 상대로 부당이득으로서 2,481,500원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

F호 점포가 있는 E백화점의 상권이 침체됨에 따라, 피고는 임차인의 차임 감액 요구를 전달하였고, 원고가 이에 응하였다.

또한 피고는 원고에게 차임으로 2006. 6. 14. 486,000원, 2007. 5. 21. 486,000원을 추가로 전달하기도 하였다.

피고는 임차인으로부터 감액된 차임만을 받아 그대로 원고에게 전달하였을 뿐이고, 피고가 이득한 것이 없다.

3. 판단

가. 이 사건 청구원인은 부당이득반환청구로서, 피고가 법률상 원인 없이 이득을 취하였고 이로 인하여 원고가 손해를 입었다는 점이 입증되어야 하고 그 입증책임은 원고에게 있다.

나. 1) 피고가 F호 점포의 임차인으로부터 차임을 받아 이를 원고에게 전달하기로 하였다는 점에

관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

나아가 원고는 ‘피고가 임차인으로부터 받은 차임 중 F호 점포의 관리비 담보금을 빼고, 나머지만을 원고에게 지급’함에 따라 원고가 지급받지 못한 차임이 2,481,500원에 이른다며, 이를 피고에게 부당이득으로서 반환을 구하고 있는바, 결국 원고가 피고의 부당이득이라고 주장하는 것은 관리비 담보금 상당액이다.

2) 살피건대 갑 제16호증의 기재나 원고가 제출한 증거로는 원고 주장과 같이 피고가 F호 점포의 차임 중 관리비 담보금을 빼고 나머지만을 원고에게 지급하기로 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다(또한 원고 주장에 따르면 임차인이 피고나 관리사무소에 F호 점포의 관리비를 지급하지 아니할 경우 피고는 관리비 담보금을 관리비로 충당하게 되고, 임차인이 F호 점포의 관리비를 지급하여야만 피고가 관리비 담보금에 상당한 돈을 원고에게 지급하게 된다. 따라서 원고가 임차인의 관리비 납부 여부를 확인하여야 피고로부터 관리비 담보금을 받을 수 있음에도, 원고가 2001. 2. 26.경부터 2019. 3. 8.까지 임차인의 관리비 납부내역에 관하여 확인하였다고 보이지도 않는다).

3) 나아가 위 2)항이 인정된다 하더라도, 피고가 관리비 담보금을 지급하지 않은 것이 피고의 이득이 되려면 ‘임차인이 관리비를 모두 지급하였다’는 점 역시 입증되어야 하는바, 갑 제16호증이나 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고 이를 인정할 다른 증거는 없다.

4) 오히려 피고는 원고에게 지급한 돈의 액수가 줄어든 원인으로 ‘원고와 임차인의 합의에 따른 차임 감액’을 들고 있는바, 갑 제5호증, 을 제3호증의 각 기재가 피고 주장과 일부 들어맞기도 한다(갑 제5호증, 을 제3호증은 차임 감액의 근거와 감액된 차임 액수가 기재되고 원고의 서명이 있는 영수증이다. 원고는 피고가 백지인 영수증을 가져와 서명하였다고 주장하나, 원고의 서명임이 인정되는 이상 서명 이전에 백지였다는 점에 관한 입증책임은 원고에게 있음에도, 이를 인정할 만한 증거가 없다).

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 강재철, 판사 문현정, 판사 강지현