

울산지방법원 2020. 8. 20 선고 2019가단7043 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 손영섭

피고B

소송대리인 법무법인 법고를

담당변호사 조재철

변론 종결2020. 7. 16.

판결 선고2020. 8. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
 - 나. 106,971,889원 및 이에 대하여 2019. 6. 21.부터 2020. 8. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고,
 - 다. 2019. 10. 1.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 1,046,730원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
 3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
 4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산(이하 "이 사건 부동산"이라 한다)을 인도하고, 130,527,490원 및 위 돈 중 106,971,889원에 대하여 2019. 10. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 2019. 10. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 1,046,730원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 부동산에 관하여는, C이 1989. 5. 3. 소유권보존등기를 경료하였고, D이 2009. 2. 27. 유증을 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하였으며, A이 2019. 5. 7. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 피고의 배우자인 E은 2006. 4. 15. C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 2,500만 원, 월 차임 60만 원, 임대차기간 2006. 4. 15.부터 24개월로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 이후 피고는 2009. 4. 15. F과 사이에 임대차보증금 2,500만 원, 월 차임 60만 원, 임대차기간 2009. 4. 15.부터 24개월로 정하여 임대차계약(이하 "이 사건 임대차계약"이라 한다)을 체결하였다.

다. 그런데 D은 2009. 6.경 및 2009. 7.경 피고에게 F과 체결한 이 사건 임대차계약은 아무런 권한 없는 자와 체결된 것으로서 무효라고 주장하며 수차례 자신에게 인도하여 줄 것을 통보하였다. D과 F은 C의 아들들이다.

라. D과 그 형제자매들 사이에 2009년경부터 2019년경까지 약 10여년 동안 이 사건 부동산이 포함된 울산 남구 G 소재 4층 건물을 포함하여 아버지인 C의 상속재산과 관련하여 민사소송, 형사상고발 등의 분쟁이 있었다.

마. D은 2019. 4. 30.경 피고가 2009. 4. 15.부터 이 사건 부동산을 아무런 권원 없이 점유하여 사용함에 따른 부당이득반환청구권을 원고에게 양도하였고, 2019. 5. 1.경 피고에게 양도통지를

하였다.

바. 이 사건 부동산에 관하여, 2009. 6. 7.부터 2019. 9. 30.까지 임대차보증금 2,500만 원을 참작하지 않은 통상적인 차임의 합계액은 116,137,932원(감정가액에서 2009. 4. 15.부터 이 사건 소재기 전날인 2009. 6. 6.까지의 차임을 공제하고, 2019. 5. 17.부터 2019. 9. 30.까지의 차임을 더한 금액이다. 이 사건 부동산에 대한 월 차임은 2009. 4. 15.부터 2010. 4. 14.까지는 월 741,940원이고 2019. 4. 15.부터 2019. 5. 16.까지는 월 1,046,730원이다)이다.

[인정근거] 갑 1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 D이 소유권을 취득한 2009. 2.경부터 이 사건 부동산을 아무런 권원 없이 사용하였다. 피고는 D에게 2009. 4. 15.부터 D이 소유권을 상실하기 전날인 2019. 5. 6.까지 이 사건 부동산의 사용에 대한 부당이득반환의무를 부담하고, 원고에게 2019. 5. 7.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 부당이득반환의무를 부담한다. D은 피고에 대한 위 부당이득반환채권을 원고에게 양도한 후 피고에게 양도통지를 하였다. 이 사건 부동산에 대한 2009. 4. 15.부터 2019. 9. 30.까지 통상적인 임료 합계는 106,971,889원이고, 그에 대한 지연손해금은 23,555,601원이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 위 금액 합계 130,527,490원과 그 중 부당이득금 106,971,889원에 대한 지연손해금을 지급해야 하며, 2019. 10. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 1,046,730원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 부동산에서 횃집을 운영하는 동안 이 사건 부동산의 수도관설치, 상수도 누수공사, 화장실 수리, 전기공사 등을 직접 약 5,000만 원의 비용을 지출하여 시행하였다. C과 피고 사이에 피고가 지출한 위 수리비용 등을 월 차임과 상계하고 별도로 월 차임을 지급하지 않는 것으로 합의가 되었다. 그 후 F, D도 피고에게 월 차임을 요구하지 않았으므로 피고의 월 차임 상당의 부당이득반환채무는 면제되었거나 D은 이 사건 임대차계약을 묵인한 것이다. 피고는 이 사건 임대차계약에 기한 보증금 2,500만 원을 반환받아야 한다. 이 사건 부동산에 대한 월 차임은 3년의

소멸시효가 적용되므로 이 사건 소제기 전 3년 이전의 월 차임 상당의 부당이득반환채무는 소멸시효가 완성되었다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실과 위에서 든 각 증거들에 의하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 D은 2009. 2. 27. 이 사건 부동산에 관하여 유증을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 점, 그러나 피고는 2009. 4. 15.경 원고와 상속재산관련 분쟁이 있던 F과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 점, F이 이 사건 부동산의 소유자인 원고로부터 이 사건 임대차계약의 체결에 관한 권한을 위임받았음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 점, D은 2009. 6.경 및 2009. 7.경 피고에게 이 사건 임대차계약은 아무런 권한 없는 자와 체결된 것으로서 무효이므로 이 사건 부동산을 인도하여 줄 것을 통보한 점, D은 그 무렵부터 상속재산관련 분쟁을 지속적으로 겪어 왔고 그로 인하여 2019. 6. 7.에서야 이 사건 소를 제기한 점 등의 사정을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 임대권한 없는 자에 의하여 체결된 것으로서 피고는 D 및 원고에게 그 효력을 주장할 수 없고, 따라서 피고의 이 사건 부동산에 대한 점유는 D 및 원고에 대하여 아무런 권원 없는 점유로서 2009. 6. 7.부터의 차임 상당의 부당이득을 원고에게 지급해야 하며, 피고는 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도해야 한다(원고는 2009. 4. 15.부터의 부당이득반환청구를 하고 있으나 원고의 이 사건 부당이득반환채권은 10년의 소멸시효가 적용되어 이 사건 소제기일인 2019. 6. 7.로부터 역산하여 10년이 경과한 부분은 소멸시효가 완성되었으므로 이 부분 청구는 이유 없다).

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는, C과 사이에 이 사건 부동산의 수리비 약 5,000만 원으로 월 차임을 상계하고 별도로 월 차임을 지급하지 않는 것으로 합의가 되었다고 주장한다. 보건대, C과 사이에 위와 같은 합의를 하였음을 인정할 증거가 없는 점, 설령 C과 위와 같은 합의를 하였다고 하더라도 소유자가 D으로 변경된 2009. 2. 27.경부터는 피고가 위와 같은 합의를 D에게 주장할 수 있는 아무런 근거가 없는 점, 피고가 제출한 증거들만으로 이 사건 부동산의 수리비로 5,000만 원을 지출하였다고 인정하기에도 부족한 점 등의 사정을 종합하면, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고는, D은 피고의 이 사건 부동산의 점유사실을 알면서도 피고에게 오랜 기간 월 차임을 요구하지 않았으므로 피고의 월 차임 상당의 부당이득반환채무는 면제되었거나 D은 이 사건 임대차계약을 묵인한 것이라고 주장한다. 보건대, 그와 같은 사유만으로 D이 피고에 대하여 부당이득반환채무를 면제하였다거나 이 사건 임대차계약을 추인하였다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 부족하다(D은 그 동안 형제자매들과 이 사건 부동산 등에 관하여 상속재산과 관련한 분쟁을 겪었고 그 과정에서 피고에 대한 인도청구나 부당이득반환청구가 지연된 것으로 보인다).

(3) 피고는, 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금 2,500만 원을 반환받아야 한다고 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약은 임대차계약 체결의 권한이 없는 자에 의하여 체결되어 D과 원고에 대하여 그 효력을 주장할 수 없는 점, 피고가 이 사건 임대차계약에 관하여 대항력을 취득하였다고 볼 만한 증거도 없는 점 등의 사정을 종합해 보면, 피고는 D 또는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금 2,500만 원의 반환청구를 할 수 없고, 이를 근거로 이 사건 부동산의 인도를 거절할 수도 없다.

(4) 피고는, D 및 원고가 피고에 대하여 차임 상당 부당이득반환채권을 가진다고 하더라도, 위 채권 중 이 사건 소 제기에 앞서 민법상 차임의 소멸시효기간인 3년이 도과한 부분은 이미 시효로 소멸하였다고 주장하나, D과 원고의 피고에 대한 채권은 차임 상당 부당이득반환채권으로서 민법 제162조 제1항에 의하여 10년의 소멸시효가 적용된다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

(1) 피고는 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도해야 하고, 이 사건 부동산의 2009. 6. 7.부터 2019. 9. 30.까지의 통상적인 월 차임 범위 안에서 원고가 구하는 바에 따라 106,971,889원과 이에 대하여 위 부당이득반환채권에 대한 이행청구의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 6. 21.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 8. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급해야 하고, 2019. 10. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 1,046,730원의 비율로 계산한 돈을 지급할

의무가 있다.

(2) 원고는 위 부당이득반환채권에 대하여 1년 단위로 계산한 금액에 대하여 다음해 1월 1일부터 2019. 9. 30.까지의 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 부당이득반환 채무는 기한의 정함이 없는 채무여서 수익자가 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 발생하므로(대법원 1995. 11. 21. 선고 94다45753 판결 참조), D 또는 원고가 이 사건 소제기전 피고에게 이행청구의 의사표시를 하였다는 점을 인정할 증거가 없는 이상 원고의 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사윤원묵

별지