

창원지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나118471 판결 [부당이득금 반환]

## 재판경과

창원지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나118471 판결

창원지방법원 밀양지원 2023. 11. 23 선고 2023가소459 판결

## 전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이종익

변론종결 2024. 10. 10.

판결선고 2024. 11. 21.

제1심판결 창원지방법원 밀양지원 2023. 11. 23. 선고 2023가소459 판결

## 주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 24,705,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 2. 피고 및 C과 밀양시 D 대 395㎡ 및 그 지상 건물인 철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 4층 제1종근린생활시설(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 150만 원, 기간 2020. 11. 5.부터 2022. 11. 4.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2020. 11. 2. 피고에게 보증금 2,000만 원을 지급하였고, 피고와 C은 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다. 원고는 이 사건 건물에서 식당을 운영하였다.

다. 피고는 2021. 7. 14. C으로부터 이 사건 건물의 1/2 지분을 매수하여 그 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2021. 3.부터 차임을 지급하지 아니하였고, 2021. 12. 28. 무렵 5기의 차임이 연체되었다.

마. 피고는 2021. 12. 28. 원고에게 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다. 원고는 그 무렵 이를 수령하고는 그때까지 밀린 차임을 지급하고 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였다.

바. 피고는 원고의 갱신요구를 거절하고, 2022. 10. 28. 원고에게 이 사건 건물의 인도를 구하는 소를 제기하여(창원지방법원 밀양지원 2022가단1413), 위 법원은 2023. 7. 12. 원고는 피고로부터 2,000만 원을 수령함과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도하라는 판결을 선고하였다.

사. 원고는 위 판결에 항소(창원지방법원 2023나109965)하였고, 2024. 3.경 원고는 피고로부터 2,000만 원에서 2023. 6. 5.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 150만 원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도하라는 내용의 화해권고결정이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제5, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 당사자의 주장

#### 1) 원고

원고는 이 사건 건물 1층에서 국밥집을 운영하고, 2층 내지 4층에서 펜션을 운영하기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였는데 2층 내지 4층은 임대 목적과 달리 펜션으로 영업허가를 받을 수 없었다. 피고와 공인중개사 E은 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물에서 펜션을 영업할 수 있다고 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 임대차계약을 체결하게 하였다. 따라서 원고가 피고에게 지급한 월 차임 중 이 사건 건물 2층 내지 4층에 해당하는 금액은 부당하게 지급된 것이므로 피고를 상대로 그 반환을 구한다.

#### 2) 피고

피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 이 사건 건물에서 펜션 내지 숙박업이 가능하다고 고지하여 원고를 기망한 바 없고, 이 사건 건물을 숙박업에 이용할 것으로 예정하여 임대한 바도 없다. 원고는 이 사건 건물을 인도받아 1층은 음식점으로 운영하였고, 2층 이상은 가족이 거주하며 주택 용도로 사용하였다.

### 나. 판단

원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 건물에서 펜션 영업을 가능한 것처럼 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 제출된 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 각 사정에 비추어 보면 이 사건 임대차계약 당시 건물 용도를 특정한

업종으로 제한하지는 않았음을 인정할 수 있을 뿐이다.

① 이 사건 임대차계약서의 용도란에는 ‘근린생활시설 및 주택’이라고 기재되어 있고 원고가 피고에 대하여 이 사건 건물에서 펜션 영업을 할 수 있도록 명시적으로 보장한다거나 피고가 이 사건 건물에서 펜션 영업을 하는 것을 계약의 내용으로 하였다고 볼 만한 조항도 찾을 수 없다.

② 일반적으로 특정 영업을 할 목적으로 임대차계약을 체결하는 경우 인허가사항 등은 임차인이 스스로 확인할 의무가 있다.

③ 원고가 2021. 12. 28.까지 5기의 차임을 연체하자 피고는 같은 날 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 원고는 그 무렵 위 내용증명을 수령한 뒤 그때까지의 연체차임을 지급하고 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였을 뿐 아니라 2022. 4. 1.에도 코로나19로 인한 어려운 상황을 호소하며 이 사건 임대차계약을 오래 유지해 달라고 요청하였을 뿐이다.

④ 원고는 피고가 2022. 10. 28. 이 사건 임대차계약의 종료를 원인으로 건물명도소송을 제기하자 비로소 피고로부터 이 사건 건물에서 펜션 영업을 가능하다고 기망당하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 주장을 하기 시작했고 이 사건 소장에도 위 건물명도소송이 제기되어 부당이득반환소송을 제기하였다고 기재하였다.

따라서 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 결론

원고의 청구를 기각한 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장    판사 이정현, 판사 구민경, 판사 이장욱