

광주고등법원(전주) 2022. 2. 17 선고 2020나11860(본소), 2020나11877(반소) 판결

[임대차보증금 반환 청구의 소 · 부당이득금반환]

재판경과

광주고등법원(전주) 2022. 2. 17 선고 2020나11860(본소), 2020나11877(반소) 판결

전주지방법원 2020. 9. 2 선고 2019가합3041 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 변호사 최경율

피고(반소원고), 피항소인B

피고, 피항소인C

변론 종결 2021. 12. 23.

판결 선고 2022. 2. 17.

제1심판결 전주지방법원 2020. 9. 2. 선고 2019가합3041(본소), 2020가합3139(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고) B이 이 법원에서 확장한 반소청구를 포함하여 제1심 판결 중 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 본소청구와 피고(반소원고) B의 반소청구에 관한 부분을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)에게 48,850,439원과 그중 42,998,769원에 대하여 2021.

3. 12.부터 2022. 2. 17.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 5,851,670원에 대하여 2019. 7. 18.부터 2022. 2. 17.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구, 피고(반소원고) B의 반소청구를 모두 기각한다.

2. 원고(반소피고)의 피고 C에 대한 항소를 기각한다.

3. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 소송 총비용은 본소와 반소를 함께 그중 55%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이의 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고') B, 피고 C는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고')에게 424,966,480원과 이에 대하여 소장 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고 B에게 238,056,225원과 이에 대하여 2021. 10. 7.자 반소변경신청서 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고 B은 이 법원에서 반소 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 424,966,480원과 이에 대하여 소장 송달일

다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 본소 및 반소에 공통되는 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 다음과 같이 고치는 것 외에는 제1심 판결 '인정사실'란 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 3쪽 8행을 "② 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하기 1달 전 무렵부터 2013. 4. 18.까지 피고 B에게 위 계약에 따른 임대차보증금으로 합계 5억 원을 지급하였다."로 고친다.

○ 제1심 판결 3쪽 12행 다음 행에 "④ 원고는 2013. 4. 18.부터 2021. 3. 10.까지 이 사건 모텔에서 숙박업을 하였다."를 추가한다.

2. 피고 B의 본안전항변에 관한 판단

피고 B은 원고의 이 사건 임대차계약에 따른 미지급차임을 공제한 나머지 임대차보증금반환 청구(본소청구)에 대하여 '위 청구의 소는 이 사건 모텔의 소유자나 임대인이 아니어서 피고적격이 없는 자신을 상대로 한 것이므로 부적법하다'라는 취지로 주장한다.

그러나 이행의 소에서는 이행청구권자라고 주장하는 사람이 원고적격을 가지고 그로부터 이행의무자로 주장된 사람이 피고적격을 가지는 것이고, 원·피고가 실제로 이행청구권자이거나 이행의무자임을 요하는 것은 아니므로(대법원 1998. 9. 18. 선고 96다13927 판결 등 참조), 원고가 피고 B을 상대로 이 사건 임대차계약에 따른 미지급차임을 공제한 나머지 임대차보증금의 반환을 구하는 이 사건 소송에서 피고 B이 주장하는 사유는 본안에서 판단할 사항일 뿐, 소송요건(피고적격)에 관한 사항이 아니다.

피고 B의 위 본안전항변은 받아들이지 않는다.

3. 원고의 피고들에 대한 본소청구에 관한 판단

가. 임대차보증금 반환 청구

1) 청구원인에 관한 판단 가) 청구원인의 요지

피고 B은 피고 C 명의로 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 원고는 피고 B에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금으로 합계 5억 원을 지급하였다.

① 원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료된 이후 원고가 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자를 대신 지급하는 것으로 위 기간 만료 이후의 차임 지급을 갈음하기로 합의하였고(이하 '이 사건 합의'), 이 사건 임대차계약은 L이 2021. 3. 11. 경매로 이 사건 모델의 소유권을 취득하면서 2021. 3. 10.경 종료되었다.

한편, 이 사건 임대차계약에 따라, 원고가 피고 B에게 지급하여야 하는 차임은 822,520,080원(=360,000,000원¹⁾ +4,283,945원²⁾ +458,236,135원³⁾ . 원 단위 미만 버림, 이하 같다)이고, 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 갈음하여 2015. 5. 1.부터 2019. 3. 31.까지 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자 합계 582,864,735원, 피고 C에게 부과되어 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 47,132,700원을 납부하였으므로, 원고가 피고 B에게 미지급한 차임은 192,522,645원(=822,520,080원-582,864,735원-47,132,700원)이다. 따라서 피고 B은 이 사건 임대차계약의 당사자로서, 피고 C는 이 사건 임대차계약의 명의자로서 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 미지급 차임을 공제한 나머지 임대차보증금 307,477,355원(=500,000,000원~192,522,645원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

② 설령 원고와 피고 B 사이에 이 사건 합의가 이루어지지 않았다고 하더라도, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간 만료 한 달 전인 2015. 3. 초경 피고 B에게 이 사건 임대차계약을 더 이상 유지하지 않겠다는 의사를 표시함으로써 이 사건 임대차계약은 당초 임대차기간의 만료로 종료되었다.

한편, 원고는 위 기간 만료 이후 L이 2021. 3. 11. 경매로 이 사건 모델의 소유권을 취득하기 전까지 이 사건 모델을 점유·사용하였으므로, 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 피고 B에게 지급하여야 하는 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 합계 1,086,998,666원(=360,000,000원⁴⁾ +4,634,968원⁵⁾ +722,363원⁶⁾)이다. 그런데 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 갈음하여 2015. 5. 1.부터 2019.

3. 31.까지 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자 합계 582,864,735원, 피고 C에게 부과되어 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 53,674,390원을 납부하였으므로, 원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당의 부당이득은

450,459,541원(=1,086,998,666원-582,864,735원-53,674,390원)이다.

따라서 피고 B은 이 사건 임대차계약의 당사자로서, 피고 C는 이 사건 임대차계약의 명의자로서 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 미지급 차임을 공제한 나머지 임대차보증금 49,540,459원(=500,000,000원-450,459,541원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

③ 설령 원고와 피고 B 사이에 이 사건 합의가 이루어지지 않고 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 하더라도, 원고가 2015. 11. 17. 피고 B에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 함으로써 이 사건 임대차계약은 상가건물 임대차보호법 제10조 제5항에 따라 그로부터 3개월이 경과한 2016. 2. 17. 종료되었다(원고는 2015. 4. 9.경에도 피고 B에게 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 하였다고도 주장하나, 위 일시는 이 사건 임대차계약의 당초 임대차기간 중이므로 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다는 것을 전제로 한 이 부분 주장과 모순되므로, 이 부분 주장은 따로 기재하지 않는다).

한편, 원고는 위 임대차계약 종료 이후 L이 2021. 3. 11. 경매로 이 사건 모텔의 소유권을 취득하기 전까지 이 사건 모텔을 점유·사용하였으므로, 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 피고 B에게

지급하여야 하는 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 합계 1,129,666,396원(=360,000,000원7) +149,647,48) +4,376,379원9) +615,642,558원10)이다. 그런데 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 갈음하여 2015. 5. 1.부터 2019. 3. 31.까지 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자 합계 582,864,735원, 피고 C에게 부과되어 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 53,674,390원을 납부하였으므로, 원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 493,127,271원(=1,129,666,396원-582,864,735원-53,674,390원)이다.

따라서 피고 B은 이 사건 임대차계약의 당사자로서, 피고 C는 이 사건 임대차계약의 명의자로서 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 미지급 차임을 공제한 나머지

임대차보증금 6,872,729원(=500,000,000원-493,127,271원. 원고는 이와 동일한 방법으로 계산하면서도 계산 착오로 나머지 임대차보증금을 9,872,728원으로 계산하고 있다)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 원고의 피고 C에 대한 청구

계약은 당사자만을 구속할 뿐, 제3자에게 대세적으로 효력을 미치지 않는다는 것이 계약법의 기본원리이다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고와 피고 B이므로 위 계약의 효력은 그들 사이에서만 미칠 뿐이고, 단지 피고 C가 그 계약서에 임대인으로 기재되었다는 사정만으로 제3자에 불과한 피고 C에 대하여 원고가 위 계약의 효력을 주장하여 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금의 반환을 청구할 수 없다. 달리 원고가 피고 C에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금의 반환을 구할 수 있는 유효한 법률상 근거를 찾을 수도 없다. 원고의 피고 C에 대한 임대차보증금반환 청구는 받아들일 수 없다.

다) 원고의 피고 B에 대한 청구

(1) 이 사건 임대차계약의 체결과 임대차보증금의 지급

원고가 피고 B와 이 사건 임대차계약을 체결하고, 피고 B에게 임대차보증금 500,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

(2) 이 사건 합의의 인정 여부

앞서 든 증거들과 갑 8, 9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 원고의 배우자 H가 2016. 1. 21. 피고 B에게 '지금 임대차기간이 끝난 뒤에도 이 사건 모텔 영업을 계속하고 있는데, 대출금 이자만 대신 납부하는 것으로 하면 되느냐'라는 취지로 물었고, 이에 대하여 피고 B이 '대출금 이자와 세금 나온 것을 지급하여 달라'라는 취지로 대답하였던 사실, ② 원고가 2016. 1. 23. 피고 B의 위와 같은 대답에 대하여 피고 B 앞으로 나온 재산세 등은 피고 B이 내는 것이지 왜 원고에게 떠넘기려고 하느냐고 하였고, 이에 피고 B은 '차임 받을 것이 있으니까'라는 취지로 대답하였던 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 사실에 따르더라도 피고 B이 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 원고가 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자를 대신 지급하는 것 이외에 피고 C에게 부과된 세금 등을

추가로 부담할 것을 요구한 것으로 볼 여지가 있으므로, 위 사실만으로 원고와 피고 B이 이 사건 임대차계약의 임대차기간 만료 이후 원고가 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자를 대신 지급하는 것으로 위 기간 만료 이후의 차임 지급을 갈음하기로 한다는 점에 관하여 완전한 의사합치를 이루었다고 보기에 부족하다.

원고와 피고 B이 이 사건 합의를 하였다는 사실은 인정할 수 없다.

(3) 이 사건 임대차계약의 종료

앞서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 2013. 4. 18.~2015. 4. 17.이므로, 이 사건 임대차계약은 2015. 4. 17. 위 기간 만료로 종료되었다(갑 8, 20호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 이 사건 임대차계약의 임대차기간 만료 전인 2015. 3. 초경~2015. 4. 15.경 피고 B에게 수차례에 걸쳐 임대차기간이 만료된 후 임대차보증금에서 미지급 차임 등을 공제한 나머지 부분을 반환할 것을 요청하였던 사실을 인정할 수 있고, 이러한 요청을 고려하면 이 사건 임대차계약은 민법 제639조 제1항에 따라 묵시의 갱신이 되었다고 볼 수 없다).

(4) 원고가 자인하는 미지급 차임

앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B와 사이에 이 사건 합의가 이루어지지 않았고 이 사건 임대차계약이 당초 임대차기간의 만료로 종료된 경우 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당의 부당이득이 450,459,541원이라는 사실을 자인한다.

(5) 소결론

특별한 사정이 없는 한, 피고 B은 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 원고가 자인하는 미지급 차임 등을 공제한 나머지 임대차보증금 49,540,459원(=500,000,000원-450,459,541원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단 가) 주장 요지

원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약은 원고가 소장 송달로써 해지 의사표시를 한 2019. 7. 17.로부터 1개월이 경과한 2019. 8. 17. 해지되어 종료되었으며, 원고는 2021. 5. 30.까지 이 사건 모델을 사용, 수익하였다.

원고가 피고 B에게 지급하여야 할 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 2013. 4. 18.부터 이 사건

임대차계약이 해지되어 종료된 2019. 8. 17.까지의 차임

1,140,000,000원(=15,000,000원×76개월), 그 다음날인 2019. 8. 18.부터 원고가 이 사건 모텔의 점유를 상실한 2021. 5. 30.까지 차임 상당의 부당이득 208,628,870원이고, 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급을 갈음하여 2015. 5. 1.부터 2019. 3. 31.까지 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자 합계 582,864,735원, 피고 C에게 부과되어 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 47,132,700원을 납부하였으므로, 원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당 부당이득은

718,631,435원(=1,140,000,000원+208,628,870원-582,864,735원-47,132,700원)이다.

이와 같이 원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당 부당이득은 원고가 미지급 차임 등으로 자인하는 450,459,541원을 초과하고, 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 500,000,000원에서 이를 공제하면 피고 B이 원고에게 반환할 임대차보증금은 남지 않는다.

나) 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2015. 4. 17. 임대차기간 만료로 종료되었다. 또 갑 28호증의 기재, 주식회사 M에 대한 감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, L이 2021. 3. 11. 경매로 이 사건 모텔의 소유권을 취득한 사실, 이 사건 모텔의 적정 월 차임이 임대차보증금 5억 원 기준 2015년도 10,696,080원, 2016년도 10,576,250원, 2017년도 10,365,160원, 2018년도 10,245,250원, 2019년도 10,079,830원, 2020년도 9,868,750원, 2021년도 9,976,910원인 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 따르면, 원고가 피고 B에게 지급하여야 할 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 아래 표 기재와 같이 합계 1,086,998,666원이다(피고 B은 원고가 피고 B에게 2021. 3. 11.부터 2021. 5. 30.까지의 차임 상당의 부당이득도 반환하여야 한다고 주장하나, 피고 B이 L이 이 사건 모텔을 매수한 2021. 3. 11. 이후에도 원고의 이 사건 모텔 점유·사용으로 손해를 입었다고 볼 수 없으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다).

차임	2013. 4. 18.~2015. 4. 17.	360,000,000원	15,000,000원×24개월
차임 상당의 부당이득	2015. 4. 18.~2015. 4. 30.	4,634,968원	10,696,080원×13/30
2015. 5. 1.~2015. 12. 31.	85,568,640원	10,696,080원×8개월	

차임	2013. 4. 18.~2015. 4. 17.	360,000,000원	15,000,000원×24개월
2016. 1. 1.~2016. 12. 31.	126,915,000원	10,576,250원×12개월	
2017. 1. 1.~2017. 12. 31.	124,381,920원	10,365,160원×12개월	
2018. 1. 1.~2018. 12. 31.	122,943,000원	10,245,250원×12개월	
2019. 1. 1.~2019. 12. 31.	120,957,960원	10,079,830원×12개월	
2020. 1. 1.~2020. 12. 31.	118,425,000원	9,868,750원×12개월	
2021. 1. 1.~2021. 3. 10.	23,172,178원	9,976,910원×(2+10/31)	
합계	1,086,998,666원		

한편, 피고 B은 원고가 차임의 지급을 갈음하여 피고 C의 G조합에 대한 대출금채무의 이자 합계 582,864,735원, 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 47,132,700원을 납부한 사실을 자인한다.

원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당 부당이득은

457,001,231원(=1,086,998,666원-582,864,735원-47,132,700원)이므로, 원고가 자인한 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득 450,459,541원 외에

6,541,690원(=457,001,231원-450,459,541원) 상당의 차임 또는 차임 상당 부당이득이 임대차보증금에서 추가로 공제되어야 한다.

피고 B의 위 주장은 위 인정 범위 내에서 정당하므로 이에 한하여 받아들인다.

3) 소결론 따라서 피고 B은 원고에게 나머지 임대차보증금

42,998,769원(=49,540,459원-6,541,690원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 등 청구 부분

1) 청구원인의 요지 원고는 피고 C 명의로 체결한 이 사건 임대차계약에 따라 피고 B로부터 이 사건 모텔을 임차한 다음 피고 C 명의의 사업자등록을 이용하여 숙박업을 하면서 2013. 5. 15.부터 2015. 7. 31.까지 피고 B이 실질적으로 부담하여야 하는 재산세, 주민세, 건강보험료 등 합계 19,424,790원, 화재보험료 합계 2,500,000원, 교통유발부담금 1,177,740원, 도로점용료 합계 1,690,020원, 이 사건 모텔 엘리베이터 수리비 합계 2,173,930원 등 총 26,966,480원을 대신

납부하였으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 부당이득반환 등으로 26,966,480원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 피고 C에 대한 청구 피고 B이 이 사건 모텔의 실제 소유자로서 그 명의수탁자인 피고 C가 위 모텔의 소유에 관하여 부담하게 된 세금, 공과금 등을 최종적으로 부담하기로 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고 B과 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 따르면, 원고가 대신 납부하였음을 이유로 부당이득반환 등으로 구하는 세금 등은 원고, 피고 C와의 관계에서 궁극적으로 피고 B이 부담하여야 하고, 원고가 이를 대신 납부하였다고 하더라도 피고 C에게 실질적으로 이득이 귀속되었다고 볼 수 없으므로, 피고 C에게 그 반환의무를 부담시킬 수 없다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2010다37325,37332 판결 등 참조)(특히 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 모텔 엘리베이터 수리비는 피고 B이 이 사건 임대차계약의 임대인으로서 원고에게 지급하여야 하는 것이기도 하다).

따라서 원고의 피고 C에 대한 부당이득반환 등 청구는 받아들이지 않는다.

3) 원고의 피고 B에 대한 청구 가) 재산세, 주민세, 건강보험료 등 합계 19,424,790원
앞서 본 바와 같이 피고 B은 원고가 차임의 지급을 갈음하여 위 합계 19,424,790원을 포함하여 피고 B이 부담하여야 할 세금과 건강보험료 등 합계 47,132,700원을 납부한 사실을 자인하였고, 이에 따라 원고가 납부한 위 19,424,790원은 원고가 피고 B에게 지급한 차임으로 반영되었다. 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 위 돈을 납부하였던 것이므로, 원고가 위 돈을 납부함으로써 원고에게 손해가 발생하였다거나 피고 B에게 법률상 원인 없는 이익이 발생하였다고 볼 수 없다.

원고의 피고 B에 대한 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

나) 엘리베이터 수리비 합계 2,173,930원

원고가 2014. 8.경 이 사건 모텔의 엘리베이터를 수리하면서 그 비용으로 합계 2,173,930원을 지출한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다. 또 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약에서 피고 B이 이 사건 모텔 노후에 따른 수리비용을 부담하기로 약정하였다.

위 엘리베이터 수리비용은 이 사건 모텔의 노후에 따른 수리비용에 해당할 뿐만 아니라, 민법 제626조 제1항에 따른 임차물 보전에 관한 필요비에 해당하므로, 피고 B은 이 사건 임대차계약 또는 민법 제626조 제1항에 따라 원고에게 위 엘리베이터 수리비용을 지급하여야 한다.

따라서 피고 B은 원고에게 위 엘리베이터 수리비용 합계 2,173,930원과 이에 한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 교통유발부담금 1,177,740원

원고가 2014. 9.경 피고 C에게 부과되어 이 사건 모텔의 실제 소유자인 피고 B이 납부하였어야 할 교통유발부담금 1,177,740원을 대신 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 11호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

또 원고와 피고 B이 이 사건 임대차계약에서 원고가 이 사건 모텔의 영업에 관한 공과금, 세금을 부담하기로 약정하였으나, 위 교통유발부담금은 도시교통정비 촉진법 제36조 제1항, 제2항에 따라 교통혼잡의 원인이 되는 일정 면적 이상의 시설물 소유자에게 부과되는 것으로서 이 사건 모텔의 영업과 무관하므로, 이는 위 영업으로 발생한 공과금이나 세금에 해당하지 않는다.

원고가 피고 B이 납부하였어야 할 교통유발금 1,177,740원을 대신 납부함에 따라 법률상 원인 없이 피고 B은 같은 금액 상당의 이익을 얻고 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입었으므로, 피고 B은 원고에게 부당이득반환으로 위 1,177,740원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라) 도로점용료 합계 1,690,020원

원고가 2015. 7.경 피고 C에게 부과되어 피고 B이 납부하였어야 할 도로점용료 합계 1,690,020원을 대신 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거로 인정할 수 있다.

그런데 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약에서 원고가 이 사건 모텔의 영업에 관한 공과금, 세금을 부담하기로 약정하였고, 도로점용료는 도로법 제66조 제1항에 따라

도로점용허가를 받아 도로를 점용하는 사람에게 징수하는 것이므로, 위 도로점용료는 도로 점용의 경위, 면적, 위치 등에 따라 원고가 이 사건 모텔의 영업으로 발생한 공과금이나 세금으로서

부담하여야 하는 것일 가능성을 배제할 수 없다. 그런데 원고는 위 도로점용료가 이 사건 모텔의

영업으로 발생한 공과금 등에 해당하지 않는다는 점(원고는 위와 같이 이 사건 임대차계약에 따라 이

사건 모델의 영업으로 발생한 공과금이나 세금을 부담하여야 하므로, 위 도로점용료가 이 사건 모텔의 영업과 무관하다는 점을 증명하여야 한다)을 증명할 만한 위와 같은 도로점용의 경위, 면적, 위치 등에 관한 증거를 전혀 제출하지 않았다.

결국 원고가 '법률상 원인 없이' 위 도로점용료를 대신 납부하였다는 점을 인정할 수 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

마) 화재보험료 합계 2,500,000원

원고가 2013. 5.경~2013. 6.경 피고 B이 납부하였어야 할 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률(이하 '화재보험법') 제5조 제1항에 따른 특약부화재보험의 보험료 합계 2,500,000원을 대신 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거로 인정할 수 있다.

또 원고와 피고 B이 이 사건 임대차계약에서 원고가 이 사건 모텔 영업에 관한 공과금 등을 부담하기로 약정하였으나, 위 화재보험료는 이 사건 모텔의 소유자인 피고 B이 화재보험법 제5조 제1항에 따라 이 사건 모텔의 화재로 발생한 손해를 보상받고 그 화재의 피해자들에 대한 손해배상책임을 이행하기 위하여 의무적으로 가입하여야 하는 특약부화재보험에 관한 보험료로서 이 사건 모텔의 영업과 무관하므로, 이는 위 영업으로 발생한 공과금 등에 해당하지 않는다.

원고가 피고 B이 납부하였어야 할 화재보험료 합계 2,500,000원을 대신 납부함에 따라 법률상 원인 없이 피고 B은 같은 금액 상당의 이익을 얻고 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입었으므로, 피고 B은 원고에게 부당이득반환으로 위 2,500,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

바) 소결론

피고 B은 원고에게 부당이득반환 등으로 합계 5,851,670원(=엘리베이터 수리비용 2,173,930원+교통유발부담금 1,177,740원+화재보험료 2,500,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 원고에게 48,850,439원(=임대차보증금 42,998,769원+부당이득금 등 5,851,670원)과 그중 42,998,769원에 대하여는 피고 B(또는 피고 C)이 이 사건 모텔의 소유권을 상실하여 원고가 그 인도 의무를 면한 2021. 3. 11.의 다음날인 2021. 3. 12.부터, 5,851,670원에

대하여는 원고가 피고 B에게 소장 송달로써 그 이행을 청구한 다음날인 2019. 7. 18.부터 각 피고 B이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 2. 17.까지는 상법에 따른 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 B의 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인의 요지

원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약은 원고가 소장 송달로써 해지 의사표시를 한 2019. 7. 17.로부터 1개월이 경과한 2019. 8. 17. 해지되어 종료되었으며, 원고는 2021. 5. 30.까지 이 사건 모델을 사용, 수익하였다.

원고가 피고 B에게 미지급한 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 718,631,435원(=1,140,000,000원+208,628,870원-582,864,735원-47,132,700원)이고, 이 사건 임대차계약의 임대차보증금은 500,000,000원이므로, 원고는 피고 B에게 임대차보증금에서 공제하고 남은 나머지 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득으로 218,631,435원(=718,631,435원-500,000,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

그러나 앞서 살핀 바와 같이 원고가 미지급한 차임 또는 차임 상당의 부당이득은 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 초과하지 않는다.
따라서 피고 B의 반소청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 피고 B에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 정당하므로 이에 한하여 받아들이고, 피고 B에 대한 나머지 본소청구, 피고 C에 대한 본소청구, 피고 B의 반소청구는 기각하여야 한다. 제1심 판결 중 피고 B에 대한 본소청구와 피고 B의 반소청구에 관한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하고, 원고의 피고 C에 대한 본소청구 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고 B에 대한 본소청구와 피고 B의 반소청구에 관한 항소를 일부 받아들여 피고 B이 이 법원에서 확장한

반소청구를 포함하여 제1심 판결 중 원고의 피고 B에 대한 본소청구와 피고 B의 반소청구에 관한 부분을 주문 제1항과 같이 변경하고, 원고의 피고 C에 대한 항소는 기각한다.

재판장판사김봉원

판사홍승모

판사정순열

별지

- 1) 2013. 4. 18.부터 2015. 4. 17.까지(당초 임대차기간)의 차임(=15,000,000원×24개월)
- 2) 2015. 4. 18.부터 2015. 4. 30.까지의 차임으로서 원고가 피고 C 대신 G조합에 납부할 이자 30일분 중 13일분 상당(=9,886,027원×13/30. 원고는 13일분 상당의 이자를 지급하여야 한다고 하면서 계산착오로 12일분 상당의 이자를 계산하였으므로, 위 주장의 취지에 따라 정정한다)
- 3) 2015. 5. 1.부터 2021. 3. 10.까지의 차임으로서 원고가 피고 B 대신 G조합에 납부할 이자
- 4) 2013. 4. 18.부터 2015. 4. 17.까지(임대차기간)의 차임(=15,000,000원×24개월)
- 5) 2015. 4. 18.부터 2015. 4. 30.까지 차임 상당의 부당이득(=10,696,080원×13/30. 원고는 13일분 상당의 부당이득액을 지급하여야 한다고 하면서 12일분 상당의 부당이득액을 계산하였으므로, 위 주장의 취지에 따라 정정한다)
- 6) 2015. 5. 1.부터 2021. 3. 10.까지 차임 상당의 부당이득
- 7) 2013. 4. 18.부터 2015. 4. 17.까지 차임(=15,000,000원×24개월)
- 8) 2015. 4. 18.부터 2016. 2. 17.까지 차임(=15,000,000원×10개월-10,576,250원×1/30)
- 9) 2016. 2. 18.부터 2016. 2. 29.까지 차임 상당의 부당이득
- 10) 2016. 3. 1.부터 2021. 3. 10.까지 차임 상당의 부당이득