

광주지방법원 순천지원 2021. 1. 14 선고 2019가단2012 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고(선정당사자) 망 A의 소송수계인 B

소송대리인 변호사 김형수

피 고 C

변 론 종 결 2020. 11. 5.

판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) B에게 19,830,714원, 선정자 D, E에게 각 13,220,476원 및 각 이에 대한 2020. 11. 4.부터 2021. 1. 14.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

1) A은 2012. 11. 28. F에게 여수시 G 소재 건물 중 1층 147.15㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 보증금 3,000만 원, 월 차임 160만 원, 임대차기간 2012. 11. 28.부터 43개월로 정하여 임대하였고, 2014. 5. 14. 이 사건 건물을 F의 딸인 피고에게 보증금 3,000만 원, 월 차임 160만 원으로 정하여 임대하였다.

2) A은 2015. 5. 10. 다시 피고에게 이 사건 건물을 보증금 3,000만 원, 월 차임 175만 원, 임대차기간 2015. 6. 15.부터 2016. 6. 15.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 이 사건 건물 인도소송 등

1) A은 2016. 11. 21. 피고에게 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 이유로 이 사건 건물의 인도를 요구하였으나, 피고 및 H이 인도를 거절하자 이 법원 2017가단70240호로 피고 및 H을 상대로 건물인도의 소를 제기하였다.

2) 위 법원은 2018. 4. 12. 이 사건 임대차계약이 2017. 11. 28. 종료되었음을 이유로 ‘원고에게, 피고는 이 사건 건물을 인도하고, H은 이 사건 건물에서 퇴거하라’는 판결을 선고하였다.

3) A과 피고가 위 판결에 대해 광주지방법원 2018나54117(본소), 54667(반소)호로 항소를

제기하였고, 위 법원은 ‘1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다. 가. 피고(반소원고) C은

원고(반소피고)로부터 3,000만 원(이 사건 임대차보증금이다)을 지급받음과 동시에

원고(반소피고)에게 이 사건 건물을 인도하라. 나. 피고 H은 이 사건 건물에서 퇴거하라. 다.

원고(반소피고)의 피고(반소원고) C에 대한 나머지 본소청구를 기각한다. 2. 이 법원에서 제기한

반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C에게, 가. 피고(반소원고) C으로부터 이 사건

건물을 인도받음과 동시에 3,000만 원을 지급하고, 20,357,000원(피고의 이 사건 건물에 대한 권리금 상당 손해이다)과 이에 대하여 2018. 5. 17.부터 2019. 2. 15.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 판결(이하 ‘이 사건 판결’이라 한다)을 선고하였다.

4) A 및 C이 위 항소심 판결에 대해 상고하였으나, 2019. 6. 27. 위 상고가 기각되어 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

다. 피고의 경매신청 및 A의 공탁 등

1) 피고는 이 사건 판결에 기하여 A을 상대로 이 법원 I로 부동산강제경매를, J로 동산경매를 각 신청하였고, 2019. 7. 5. 부동산강제경매 개시결정이 내려졌다.

2) A은,

가) 2019. 7. 1. 이 법원 2019년금제1342호로 광주지방법원 2018나54117(본소), 54667(반소) 판결의 피고에 대한 권리금 상당의 손해배상금 20,357,000원 및 이에 대한 지연손해금 합계 22,261,634원을 공탁하였고, 피고는 2019. 7. 15. 위 공탁금을 수령하였다.

나) 2019. 7. 16. 피고를 피공탁자로 하여 이 법원 2019년금제1422호로 보증금 3,000만 원, 집행비용 475,050원 등 합계 30,475,050원을 공탁(이하 ‘이 사건 변제공탁’이라 한다)하였다.

3) A은 차임 상당의 부당이득금반환채권을 피보전권리로 하여 피고의 이 사건 변제공탁금 출급청구권에 대한 가압류신청을 하여 이 법원으로부터 2019. 7. 22. 가압류결정을 받았다.

4) 원고(선정당사자) B는 이 법원 2020카단578호로 원상복구 채권 중 700만 원의 채권을 피보전권리로 하여 피고의 이 사건 변제공탁금 출급청구권을 가압류신청을 하여 이 법원으로부터 2020. 7. 29. 가압류결정을 받았다.

라. A의 청구이의의 소 제기

1) A은 피고를 상대로 이 법원 2019가단4599호로 이 사건 판결에 기한 집행의 불허를 구하는 청구이의의 소를 제기하였는데 위 법원으로부터 2019. 12. 12. 적법한 변제의 제공이 없었다는

이유로 기각되었다.

2) 이에 A이 광주지방법원 2020나50309호로 항소하였는데, 위 법원은 A이 차임 상당 부당이득금을 공제하고 남아 있는 임대차보증금을 피고에게 이행제공 했더라도 피고가 그 수령을 거절하였을 것이 명백함을 이유로 2020. 6. 10. 이 사건 변제공탁이 적법하다고 판단하여 이 사건 판결에 기한 강제집행을 불허하였다. 이에 피고가 대법원에 상고하여 상고심 계속 중이다.

마. 이 사건 건물에 관한 인도 집행 등

1) 피고는 2014. 5. 29.부터 이 사건 건물에서 제과점 영업을 하였고, A은 2019. 10. 7. 이 사건 건물에 관한 인도 집행을 마쳤다.

2) A은 2019. 10. 30. 사망하였고, 상속인인 배우자 원고(선정당사자) B, 직계비속인 선정자 D, E(이하 ‘원고 등’이라 한다)이 A을 상속하였다.

바. 한편, 피고는 2018. 6. 15.부터 A에게 월 차임액에 해당하는 175만 원을 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17, 20 내지 22호증, 을 제1 내지 6, 14, 17, 18, 20, 46호증(가지번호 포함), 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 차임 상당 부당이득반환청구 및 손해배상청구에 대한 판단

1) 원고의 주장

피고는 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 이 사건 건물을 인도해주지 않았으므로, 피고가 차임 상당액을 지급하지 않은 2018. 6. 15.부터 이 사건 건물에 관한 인도 집행을 완료한 2019. 10.

7.까지 원고에게 차임 상당 부당이득금 내지 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 관련 법리

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는

경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결).

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대인이 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공하는 등의 사유로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 아니한 이상, 임대차계약 종료 후에 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무를 지지 아니한다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등 참조). 그러나 임차인이 그러한 동시이행의 항변권을 상실하였음에도 그 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한, 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다{ 대법원 2019. 7. 4. 선고 2019다213153(본소), 2019다213160(반소) 판결}.

3) 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약이 종료된 2017. 11. 28. 이후 2018. 6. 14.까지 차임에 해당하는 돈을 지급하였으나, 2018. 6. 15.부터 A이 이 사건 건물에 관한 인도집행을 완료한 2019. 10. 7.까지 이 사건 건물을 점유하였고, 그 점유에 관한 정당한 권원을 인정할만한 사정이 없으므로, 피고는 이 사건 건물의 소유자인 원고 등에게 2018. 6. 15.부터 2019. 10. 7.까지 차임 상당 부당이득금 내지 손해배상금을 지급하여야 한다.

나아가 그 부당이득 내지 손해배상 액수에 관해 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 월 차임은 175만 원이고, 이후 원고의 이 사건 변제공탁시까지 차임 상당 부당이득 내지 원고의 이 사건 건물 인도집행일까지 피고의 인도거절로 인한 손해배상액은 위 차임 상당액으로 추인되므로, 피고의 이 사건 건물의 사용·수익으로 인한 차임 상당 부당이득금 내지 손해배상금은 27,591,666원(= 2018. 6. 15.부터 2019. 7. 16.까지 차임 상당액 22,866,666원(= 175만 원 × (13개월 + 2/30), 원미만 버리며, 이하 같다) + 2019. 7. 16.부터 2019. 10. 7.까지 차임 상당액 4,725,000원(=

175만 원 × (2개월 + 21/30))이다.

따라서 피고는 원고 등에게 차임 상당 부당이득 내지 손해배상으로 27,591,666원 및 이에 대한 2020. 11. 3.자 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음날인 2020. 11. 4.부터 이 판결 선고일까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 피고의 주장에 대한 판단

피고는, A이 피고를 상대로 한 이 사건 건물 인도 소송에서 연체 차임 640만 원에 대한 청구가 기각되었으므로, 원고 등이 이 사건에서 차임 상당 부당이득반환청구를 하는 것은 이 사건 판결의 기판력에 반한다고 주장하나, 갑 제4, 5, 11호증에 의하면, A은 2014. 6. ~ 10.경 차임 640만 원의 연체차임을 청구하였으나 차임 연체가 없었음을 이유로 그 주장이 받아들여지지 않은 것으로, 이는 원고 등이 2017. 11. 28. 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 피고가 차임 상당액을 지급하지 않기 시작한 2018. 6.부터의 차임 상당 부당이득 내지 손해배상을 구하는 이 사건 청구의 소송물과 별개이므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원상회복비용 청구에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2017. 11. 28. 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 원상회복해 줄 의무가 있고, 이 법원의 K연구원에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 건물의 원상회복 비용은 1,868만 원이므로, 피고는 원고 등에게 1,868만 원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 11. 3.자 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음날인 2020. 11. 4.부터 이 판결 선고일까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고(선정당사자) B에게 19,830,714원{= 46,271,666원(= 27,591,666원 +

1,868만 원) × 배우자의 상속분 3/7}, 선정자 D, E에게 각 13,220,476원{= 46,271,666원(= 27,591,666원 + 1,868만 원) × 직계비속의 상속분 2/7} 및 각 이에 대한 2020. 11. 4.부터 2021. 1. 14.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고 등의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 빈태욱

별지