

부산지방법원 2021. 4. 8 선고 2020나48666 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 우광필

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 박정해

소송대리인 법무법인 예주

담당변호사 임승희, 김소연, 안상배

변 론 종 결 2021. 3. 18.

판 결 선 고 2021. 4. 8.

제1 심판결 부산지방법원 2020. 5. 14. 선고 2018가단16122 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 34,187,761원 및 이에 대하여 2018. 6. 20.부터 2021. 4. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2012. 5. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고와 C(이하 ‘C’라고만 한다)는 1988. 8. 10. 피고 명의로 D가 소유한 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 1/2 지분을 매수하기로 하는 내용의 명의신탁약정(이하 ‘이 사건 명의신탁약정’이라 한다)을 체결하였다.

나. D는 1988. 8. 11. 원고와 피고에게 각 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 1988. 8. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 2012. 5. 25. 피고와 사이에 ‘원고가 피고에게 80,000,000원을 지급하면 피고는 이 사건 부동산이 원고의 단독소유임을 인정한다. 원고는 80,000,000원 중 50,000,000원은 2012. 5. 25. 지급하고 30,000,000원은 이 사건 부동산 매도시 지급한다’는 내용의 약정(이하 ‘이 사건 합의’라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 50,000,000원을 지급하였다.

라. 피고는 2016. 6. 1.경 원고에게 원고의 이행지체를 이유로 다음과 같은 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명이 그 무렵 원고에게 도달함으로써 이 사건 합의는 해제되었다(이하 ‘이 사건 해제통보’라 한다).

제목 매매계약 해제 통보의 건

1. 귀하(원고, 이하 ‘원고’라 표기한다)의 안녕과 발전을 기원합니다.

2. 피고는 2012. 5.경 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 원고에게 8,000만 원에 매도하기로 하고, 그중 5,000만 원을 지급받았으며, 이후 수차례에 걸쳐 원고에 대하여 잔여대금 3,000만 원의 지급을 독촉하였으나, 원고는 이를 이행하지 않았습니다.

결국, 피고는 2014. 9. 18. 원고에 대하여 2014. 12. 31.까지 3,000만 원을 지급할 것을 최고하였으나

원고는 위 기한까지도 지급의무를 이행하지 않았고, 이로써 이 사건 합의는 원고의 귀책사유(이행지체)로 해제되었음을 알려드리며 이 건 내용증명으로써 재차 계약해제를 통보하는 바입니다.

3. 또한 원고는 1988. 8.부터 현재까지 이 사건 부동산을 독점적·배타적으로 사용·수익하고 있는바, 원

고는 1/2 공유지분권자인 피고에 대하여 피고의 지분비율만큼 이 사건 부동산의 사용·수익에 대한 부당이득을 반환할 의무가 있음을 알려드리며, 피고는 원고가 피고에 대하여 기 지급한 매매대금과 상계를 통한 정산절차를 갖고자 하오니 이에 대한 피고의 의견을 회신하여 주시길 바랍니다.

마. 피고는 2018. 5. 29. L에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2018. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 3, 13, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 합의는 이 사건 해제통보에 의해 해제되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없다면 원상회복으로 원고에게 50,000,000원(이하 '이 사건 채권'이라 한다)과 이에 대해 위 돈을 받은 날인 2012. 5. 25.부터 발생하는 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 1988년경 C로부터 이 사건 명의신탁약정의 대상인 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 매수하였다. 설령 위 매수사실이 인정되지 않더라도 이 사건 명의신탁약정은 피고가 계약당사자인

계약명의신탁에 해당하고 D는 이 사건 명의신탁약정의 존재를 알지 못하였으므로, 피고는 대내적·대외적으로 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 소유권을 완전하게 취득하였고, 2018. 5. 29. L에게 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

그런데 원고는 2008. 5. 29.부터 2018. 5. 28.까지 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층을 아래 표 기재와 같이 타인에게 임대하여 임대료로 합계 229,100,000원을 수령하였고, 2011. 6. 20.부터 2018. 5. 28.까지 이 사건 부동산의 건물 5층을 E에게 임대하여 임대료로 합계 25,200,000원(= 월 임대료 300,000원 × 84개월)을 수령하였다.

따라서 원고는 피고에게 부당이득금으로서 위 임대료 합계액 254,300,000원 중 절반인 127,150,000원(= 254,300,000원 × 1/2)을 반환할 의무가 있다. 이에 피고는 위 부당이득반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 이 사건 채권과 대등액에서 상계한다.

순번	임대차기간	월 임대료	총 임대료(= 월 임대료 × 기간)	임차인
1	2008. 5. 29. ~ 2008. 9. 28.	월 3,000,000원	12,000,000원(= 3,000,000원 × 4개월)	F
2	2008. 10. 6. ~ 2009. 10. 5.	월 3,000,000원	36,000,000원(= 3,000,000원 × 12개월)	G
3	2009. 10. 7. ~ 2011. 10. 6.	월 700,000원	16,800,000원(= 700,000원 × 24개월)	H
4	2011. 10. 7. ~ 2013. 10. 6.	월 1,700,000원	40,800,000원(= 1,700,000원 × 24개월)	I
	2013. 10. 7. ~ 2014. 8. 6.	월 2,000,000원	20,000,000원(= 2,000,000원 × 10개월)	I
5	2014. 8. 26. ~ 2015. 11. 25.	월 2,300,000원	34,500,000원(= 2,300,000원 × 15개월)	J
6	2015. 11. 26. ~ 2018. 5. 28.	월 2,300,000원	69,000,000원(= 2,300,000원 × 30개월)	K
합계			229,100,000원	

나. 판단

1) 피고의 이 사건 부동산 중 1/2 지분 매수 여부

피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 1988년경 C로부터 이 사건 명의신탁약정의 대상이 되는 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 매수하여 취득한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이에 피고의 주장에 따라 아래에서는 이 사건 명의신탁약정이 계약명의신탁에 해당하여

피고가 위 지분의 소유권을 완전하게 취득하게 되었는지 여부에 대하여 살펴본다.

2) 이 사건 명의신탁약정의 효력 및 피고의 소유권 취득 여부

가) 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는바, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결 참조).

한편 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수함에 있어 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 하였다면, 이러한 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과한 것이므로 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 그 타인을 매매당사자로 보아야 할 것이다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 참조).

나) D로부터 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 매수하는 매매계약이 피고의 명의로 체결되어 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 위 법리에 따르면 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 매매계약의 당사자는 특별한 사정이 없는 한 C가 아닌 피고로 보아야 한다. 따라서 이 사건 명의신탁약정은 계약명의신탁에 해당한다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는 이 사건 명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁이라고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 D가 계약명의자인 피고가 아니라 C에게 매매계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결하였다는 특별한 사정을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 나아가 매도인인 D의 선의 여부에 관하여 보건대, 갑 제21호증(증인진술서)은 진술인과 원고가 부부인 점에 비추어 믿기 어렵고, 달리 D가 이 사건 명의신탁약정에 대해 알고 있었다고 볼 만한 증거가 없으며, 오히려 을 제15호증의 기재에 의하면 이 사건 명의신탁약정 매도인인 D는 매매계약 당시 이 사건 명의신탁약정에 대해 알지 못하였던 것으로 봄이 타당하다.

라) 결국 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제11조 제1항, 제12조 제1항, 제4조 제1항에 따라

이 사건 명의신탁약정은 부동산실명법 유예기간이 1년이 지난 1996. 7. 1.경 무효가 되었으나, 같은 법 제2항 단서에 의해 소유권이전등기에 의한 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 물권변동 자체는 유효한 것으로 취급되므로, 피고는 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 완전한 소유권을 취득하게 되었다.

3) 부당이득반환채권의 발생 및 범위

가) 부당이득반환채권의 발생

(1) C가 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 매수하기 위해 피고와 이 사건 명의신탁약정을 체결한 사실은 앞서 본 것과 같고, C가 일본에 거주하는 관계로 원고가 오랜 기간 단독으로 이 사건 부동산을 임대하는 등 관리하고 그에 따른 임대료 수익 중 일부를 C에게 직접 지급하거나 C의 위임 하에 처분해왔던 사실, 피고는 처음부터 이러한 사정을 알고 있었으면서도 원고와 사이에 이 사건 합의의 해제로 인한 다툼이 생기기 전까지는 위와 같은 원고의 관리나 임대료 수익 배분에 대해 아무런 이의를 제기하지 않았던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 원고, 피고와 C 사이에 이 사건 부동산의 임대료 수익 중 피고의 지분비율에 해당하는 몫을 C에게 지급하기로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 봄이 타당하다.

(2) 다만 앞서 본 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고, 피고와 C 사이에 있었던 위 묵시적 합의는 그 종기를 명시적으로 정하지 않은 것으로 보이는 점, ② 피고는 사후적으로 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 완전한 소유권을 취득하게 된 점, ③ 이후 피고가 원고에게 2016. 6. 1.경 이 사건 해제통보를 하면서 이 사건 부동산의 사용·임대 수익금에 대한 부당이득금을 반환할 것을 요구하였던 점(피고가 그 이전에 원고에게 부당이득금의 반환을 요구하였다고 볼 만한 자료는 제출되지 않았다) 등을 종합하면, 적어도 이 사건 해제통보가 원고에게 도달한 시점부터는 원고, 피고와 C 사이에 있었던 묵시적 합의가 종료되고 피고가 직접 이 사건 부동산에 관한 사용·수익권한을 행사할 수 있다고 보아야 한다.

(3) 갑 제4호증의 기재에 의하면 원고는 이 사건 해제통보가 발송된 다음날인 2016. 6. 2. 피고에게 이 사건 합의를 이행할 것을 통고한 사실을 인정할 수 있고, 이에 의하면 이 사건 해제통보는 적어도 2016. 6. 2.에는 원고에게 도달하였던 것으로 보이므로, 원고는 피고에게 그 다음날인 2016. 6.

3.부터 2018. 5. 28.까지 발생한 이 사건 부동산의 임대료 중 1/2(지분비율)을 지급할 의무가 있다.

나) 부당이득반환채권의 구체적 범위

(1) 을 제5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 K가 2015. 11. 26. 임대보증금 70,000,000원, 월차임 2,300,000원(매월 19일 지급), 임대차기간 2년(2015. 12. 19.부터 2017. 12. 19.까지)으로 정하여 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층을 임대하는 내용의 임대차계약을 체결한 사실, 원고와 K가 2017. 12. 19. 같은 조건(임대차기간은 2017. 12. 19.부터 2019. 12.

19.까지)으로 임대차계약을 체결한 사실, 원고의 남편인 M이 E과 2011. 6. 20. 임대보증금 20,000,000원, 월차임 30만 원(매월 7일 지급)으로 정하여 이 사건 부동산의 건물 5층을 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 이후 같은 조건으로 재계약을 하였던 사실, 원고는 위 각 임대차계약에 따라 매월 K, E으로부터 임대료를 지급받아온 사실을 인정할 수 있다.

(2) 위 인정사실에 의하면, 2016. 6. 3.부터 2018. 5. 28.까지 발생한 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층에 관한 임대료는 54,829,031원[= 2016. 6. 3.부터 2016. 6. 19.까지의 임대료 1,261,290원(= 2,300,000원 × 17일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2016. 6. 20.부터 2018. 5. 19.까지의 임대료 52,900,000원(= 2,300,000원 × 23개월) + 2018. 5. 20.부터 2018. 5. 28.까지의 임대료 667,741원(= 2,300,000원 × 9일/31일)], 이 사건 부동산의 건물 5층에 관한 임대료는 7,151,612원[= 2016. 6. 3.부터 2016. 6. 7.까지의 임대료 48,387원(= 300,000원 × 5일/31일) + 2016. 6. 8.부터 2018. 5. 7.까지의 임대료 6,900,000원(= 300,000원 × 23개월) + 2018. 5. 8.부터 2018. 5. 28.까지의 임대료 203,225원(= 300,000원 × 21일/31일)]이므로, 원고가 지분비율에 따라 피고에게 부당이득으로 반환해야 할 임대료를 산정하면, 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층 부분은 27,414,515원(= 54,829,031원 × 지분비율 1/2), 이 사건 부동산의 건물 5층 부분은 3,575,806원(= 7,151,612원 × 지분비율 1/2)이 된다.

4) 상계적상 및 상계의사표시

가) 민법 제492조 제1항의 ‘채무의 이행기가 도래한 때’라 함은 채권자가 채무자에게 이행의 청구를 할 수 있는 시기가 도래하였음을 의미하는 것이지 채무자가 이행지체에 빠지는 시기를 말하는 것이 아니고(대법원 1981. 12. 22. 선고 81다카10 판결 참조), 피고의 부당이득반환채권은 각 변제기의

정함이 없는 채권으로서 그 채권의 성립과 동시에 민법 제492조 제1항의 이행기가 도래한다.

나) 따라서 원칙적으로 이 사건 부동산의 임차인들이 원고에게 임대료를 지급할 때(이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층 부분은 매월 19일, 5층 부분은 매월 7일)마다 피고의 부당이득반환채권이 발생함과 동시에 원고의 이 사건 채권과 상계적상이 된다. 피고가 원고에 대하여 위 채권들을 대등액에서 상계한다는 의사표시가 기재된 2019. 7. 2.자 준비서면 부분이 2019. 7. 5. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 원고의 피고에 대한 이 사건 채권은 위 각 상계적상일에 소급하여 피고의 원고에 대한 부당이득반환채권과 대등액의 범위에서 소멸하게 되는데, 이 사건 채권에 대해 법정이자 발생하는 점을 고려하여 최종 상계적상일인 2018. 6. 19.1)에 모두 상계적상에 있는 것으로 보아 판단한다.

다) 위 상계적상일인 2018. 6. 19. 기준으로 피고의 원고에 대한 부당이득반환채권들의 합계액이 30,990,321원(= 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층 부분 27,414,515원 + 5층 부분 3,575,806원)이므로, 이 사건 채권에 대한 2012. 5. 25.부터 2018. 6. 19.까지의 법정이자 15,178,082원[= 50,000,000원 × 5% × (6년 + 26/365일)]과 이 사건 채권 중 15,812,239원(= 30,990,321원 - 15,178,082원)은 법정 변제충당의 순서에 따라 대등액에서 소멸하게 되고, 결국 이 사건 채권은 34,187,761원(= 50,000,000원 - 15,812,239원)이 남게 된다.

라) 이에 대하여 원고는, 2011년부터 2017년까지 피고에 대하여 부과된 재산세 합계 13,033,160원을 대신 납부하였고, 2011년 8월경부터 2017. 1. 15.까지 사이에 이 사건 부동산 중 건물 부분의 수리비로 합계 46,727,800원을 지출하였으므로, 피고에 대하여 36,397,060원[= 위 대납한 재산세 13,033,160원 + 위 건물 부분 수리비 23,363,900원(= 위 건물 부분 수리비 합계 26,727,800원 × 지분비율 1/2)]의 부당이득금 채권을 가지게 되고, 이를 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 부당이득금 채권과 상계2) 한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 일반적으로 원고의 소송상 상계의 재항변은 이를 허용할 이익이 없어 다른 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다고 보는 것이 타당한데(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다95964 판결 참조), 이 사건에서 이를 허용해야 할 만한 특별한 사정이 발견되지 않으므로 원고의 위 소송상 상계의 재항변은 주장 자체로 받아들일 수 없다.

다. 소결론

결국 피고의 상계항변은 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 채권 잔액 34,187,761원 및 이에 대하여 상계적상일 다음날인 2018. 6. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 4. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장병준, 판사 목명균, 판사 이순혁

별지

목 록

1. 부산광역시 중구 대290.5㎡2. 부산광역시 중구 [도로명 주소] 부산광역시 중구 조표

철근콘크리트조 스라부가 4층건 여관1동

건평 38평4홉7작

1층평 5평6홉7작

2층평 39평1홉4작

3층평 39평1홉4작

4층평 39평1홉4작

옥탑평 3평2홉6작

3 부산광역시 중구 [도로명 주소] 부산광역시 중구 조표중

철근콘크리트조 슬래브 지붕 4층

여관 및 근린생활시설(다방)

1층 124.1㎡

2층 124.1㎡

3층 124.1㎡

4층 120.63㎡

지하 72.33㎡

1) 이 사건 부동산의 건물 2, 3, 4층에 관한 2018. 5. 20.부터 2018. 5. 28.까지의 임대료 667,741원의 부당이득반환채권은 2018. 6. 19.에, 이 사건 부동산의 건물 5층에 관한 2018. 5. 20.부터 2018. 5. 28.까지의 임대료 87,096원의 부당이득반환채권은 2018. 6. 7.에 각 발생함과

동시에 이행기가 도래하였으므로, 최종 상계적상일은 2018. 6. 19.이 된다.

2) 원고는 피고가 납부해야 할 재산세와 건물 수리비를 대신 부담하였으므로 원고가 대신 부담한 금액만큼 원고의 피고에 대한 임대료 부당이득금 반환채무에서 '공제'되어야 한다고 주장하고 있는데, 원고와 피고 사이에 공제에 관한 합의가 있었다고 보기 어려운 이상 위 주장을 원고가 피고에 대해 위 재산세, 건물 수리비 상당의 부당이득반환 등 채권(원고는 본 채권의 성격을 분명하게 주장하지 않고 있으므로 일응 부당이득반환 채권으로 선택한다)을 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 임대료 부당이득 반환채권을 상계한다는 의미로 선택한다.