

서울중앙지방법원 2021. 12. 22 선고 2020나67430 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 이동영

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 이화영, 정윤석

변 론 종 결 2021. 11. 10.

판 결 선 고 2021. 12. 22.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 9. 10. 선고 2019가소138308 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 26,296,988원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 손해배상청구에 관한 청구취지를 감액하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 24,630,730원 및 이에 대하여 2020. 10. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

원고는 제1심에서 피고에 대하여 부당이득반환 청구와 손해배상청구를 하였다. 제1심법원은 부당이득반환청구를 일부 인용하고, 손해배상청구를 기각하였다. 이에 대하여 원고만이 손해배상청구에 대해서 불복하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판 대상은 손해배상청구 부분에 한정된다.

2. 기초 사실

가. 피고는 서울 종로구 C빌딩에 대한 관리비의 부과, 징수 업무를 하는 회사이고, 원고는 위 빌딩 지하1층 D호 및 E호 점포(이하 ‘D호 점포’, ‘E호 점포’라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 서울중앙지방법원 2014가소555106호로 원고에 대하여 “E호 점포에 대한 2007. 7.분부터 2014. 6.분까지의 연체 관리비 합계 5,351,747원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라”는 관리비 청구소송을 제기하였다. 위 법원이 2014. 8. 4. 위 청구대로 이행권고결정(‘관련 이행권고결정’)을 하였고, 그 결정은 이의 없이 확정되었다.

다. 피고는 또 서울중앙지방법원 2016가소346290호로 원고에 대하여 “D호, E호 점포에 대한 2014. 7.분부터 2016. 7.분까지의 연체 관리비 합계 12,936,748원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라”는 관리비 청구소송을 제기하였다. 피고는 2016. 10. 13. 위 12,936,748원을 청구채권으로 하여 D호, E호 점포에 관하여 가압류결정을 받고 같은 날 가압류등기를 마쳤다. 위 소송에서 D호 점포의 연체 관리비 6,061,704원 및 그 지연손해금 청구를 인용하고, E호 점포의 연체 관리비 6,875,044원은 2017. 3. 8. 납부되었음을 이유로 그 부분 청구를 기각한 판결(‘관련 판결’)이 2017. 6. 21. 선고되었고, 원고의 항소 및 상고를 거쳐 2018. 9. 13. 위 판결이 확정되었다.

라. 피고는 관리비 연체를 이유로 2019. 1. 31.경 E호 점포에 대하여 단전단수 조치를 하였다.

마. 원고는 2019. 4. 1.경 F과 사이에 E호 점포에 대하여 보증금 1,200만 원, 월 임료 120만 원, 임대차기간 2019. 5. 3.부터 2021. 5. 1.까지로 하는 임대차계약('1차 임대차계약')을 체결하고, 계약금 120만 원을 받았다. 위 임대차계약에는 '원고가 미납 관리비를 납부하고 단전단수 조치를 해제하여 정상적으로 영업할 수 있게 한다.'는 특약이 포함되었다.

바. 피고는 2019. 4. 18. 관련 판결을 집행권원으로 하여 원고 소유의 원고 주소지 빌라에 관한 강제경매개시결정(서울중앙지방법원 G)을, 2019. 4. 25. 관련 이행권고결정을 집행권원으로 하여 E호 점포에 관한 강제경매개시결정(서울중앙지방법원 H)을 받아 각 결정일에 강제경매개시결정등기를 마쳤다.

사. 그러자 원고는 2019. 5. 1.경 F과 사이에 임대차기간을 2019. 5. 10.부터 2021. 5. 9.까지로 바꾸어 임대차계약('2차 임대차계약')을 새로 체결하면서, '5. 10.까지 임차인에게 인도하고, 미납 관리비는 원고가 지불한다.'는 특약을 하였다.

아. 원고는 2019. 5. 3. 피고에게 관련 판결 원리금 변제 명목으로 1,000만 원을 송금하였다.

[인정 근거] 갑 1~4, 7, 9, 11~13호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

3. 원고 주장

원고는 1, 2차 임대차계약에서 정한 대로 미납 관리비를 납부하고 E호 점포에 관한 가압류, 강제경매, 단전단수 조치('강제경매 등')를 풀기 위하여 2019. 3. 20.경부터 피고 측에 미납 관리비 내역을 알려달라고 요청하였다. 그러나 피고 측이 응답하지 않아 원고는 부득이 2019. 5. 3. 피고에게 1,000만 원을 송금한 후, 위 돈으로 미납 관리비를 정산한 후 남는 돈을 돌려주고, 강제경매 등을 풀어달라고 요구하였다. 그럼에도 피고가 강제경매 등을 풀지 않아 2차 임대차계약이 파기되었다. 따라서 피고는 원고에게, 원고가 임차인에게 지급한 위약금 2,400,000원, 피고가 강제집행 등을 풀지 않음으로써 원고가 E호 점포를 임대하지 못한 기간인 2019. 5.~2020. 9.의 차임 상당액 20,400,000원(= 월 차임 1,200,000원 × 17개월), 위 기간 동안 원고가 부담하게 된 공실 관리비 상당액 1,830,730원 합계 24,630,730원 및 이에 대한 지연손해금을 불법행위에 따른

손해배상으로 지급하여야 한다.

4. 판단

원고가 2019. 5. 3. 관련 판결 원리금 변제 명목으로 10,000,000원을 송금한 사실은 앞서 보았고, 위 돈으로 관련 판결 원리금 및 집행비용 등을 정산하고 1,666,258원이 남은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 또한 갑 11~17호증의 각 기재에 의하면, 관련 이행권고결정 및 관련 판결에 대하여 원고가 2019. 5. 13. 청구이의의 소를 제기하여 2020. 3. 17.까지 모두 승소

확정판결(서울중앙지방법원 2019가단22089, 2019가단22409)을 받았고, 그에 따라 원고가 강제집행 취소 및 가압류 취소 절차를 밟아 2020. 9. 3.까지 강제경매개시결정 및 가압류 등기가 모두 말소된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 증거에 을 1, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 위 돈을 받은 즉시 강제집행 등을 풀지 않은 피고의 행위가 위법하다거나, 피고의 행위와 2차 임대차계약이 해제된 것 사이에 상당인과관계가 있다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그 이유는 다음과 같다.

① 원고는 2016. 8.부터 D호 및 E호 점포의 관리비를 연체한 것으로 보인다. 이에 피고가 2018. 11. 27. 원고에게 위 기간에 해당하는 미납 관리비 납부를 독촉하는 공문을 작성하였는데, 당시 기준으로 미납 관리비 원금이 2,084,558원으로 기재되었다. ② 원고는 위 공문을 받은 적이 없다고 주장하나, 2016. 8.경부터 관리비를 내지 않은 이상 원고 스스로 관련 판결 원리금 외에도 미납 관리비가 상당액 존재한다는 점은 잘 알고 있었을 것으로 여겨진다. ③ 원고는 10,000,000원을 송금한 후 피고에게 관련 판결 원리금을 정산하고 남은 돈을 돌려달라고 요구했을 뿐, 2016. 8.부터의 미납 관리비를 납부한다는 의사는 아니었던 것으로 보이고, 남은 잔액 1,666,258원은 피고가 주장하는 2016. 8.부터의 미납 관리비에 못 미치는 금액이었다. ④ 가압류 및 강제경매개시결정 등기가 있는 상태에서 2차 임대차계약이 체결된 점 및 특약의 문구로 미루어볼 때, 가압류나 강제경매개시결정보다는 단전단수 조치로 인해 임대차계약을 제대로 이행할 수 없었던 것으로 판단된다. 그런데 2016. 8.부터의 미납 관리비가 있었던 이상, 피고에게 10,000,000원을 받은 즉시 단전단수 조치를 바로 풀어줘야 할 의무가 있다고 볼 수 없다. ⑤ 피고는 2019. 8. 26.

서울중앙지방법원 2019가소2320998호로 원고에 대하여 2016. 8.분부터 2020. 5.분까지의 D호, E호 점포 미납 관리비 24,122,283원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 관리비 청구소송을 제기하여 2020. 11. 25. “24,122,283원 및 그 중 21,961,173원에 대한 지연손해금을 지급하라”는 판결을 받았다(이에 대하여 원고가 항소하여 현재 항소심 계속 중이다). ⑥ 원고에 따르면 2차 임대차계약은 원고가 10,000,000원을 송금한 지 일주일만인 2019. 5. 10. 해제되었다. 이는 원고 스스로 강제집행정지 신청을 하기도 전으로, 신속하게 강제경매 등을 풀지 않은 피고의 행위와 2차 임대차계약 해제 사이에 상당인과관계가 있다고 인정하기에는 무리가 있다.

결국 원고의 불법행위 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결 론

제1심판결 중 손해배상청구를 기각한 부분은 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 신한미, 판사 조정환, 판사 오승이