

서울중앙지방법원 2023. 8. 8 선고 2022가단5329068 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 7. 11.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 53,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 수원시 팔달구 C에 있는 주상복합건물 D는 지하 5층, 지상 19층 규모의 건물로 지하 1층부터

지상 5층까지가 상가이다(이 상가를 이하 ‘이 사건 상가’라 한다). 원고는 2001. 8. 24. 위 상가의 지하층 E, F, G, H, I, J, K호, 5층 L호 부분에 대한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 5층 점포를 ‘이 사건 5층 점포’, 위 지하층 점포들을 통틀어 ‘이 사건 지하 점포’라 한다).

나. 이 사건 상가는 당초 집합건물로 건축되어 수분양자들의 구분소유권에 따라 칸막이, 바닥 경계표지, 칸막이 또는 벽체, 건물번호 표지 등이 설치되어 있었고, 총 755개 구좌 중 시행사 측 218개 구좌를 제외한 537개 점포가 분양된 상태에서 2001. 8. 24.경 개점하였으나, 2002년경 각 점포에 상인들이 입점하지 않는 등 운영이 정상적으로 이루어지지 않자 일부 점포주들이 발족한 소위 ‘M회’에 의해, 원고가 회장으로 있었던 상가 시행사 측 구좌를 보유하고 있던 ‘N회’의 반대에도 불구하고, 각 시설물들이 모두 임의 철거된 후 지상 5층은 찜질방으로, 지하층은 전체가 혼수 전문 통매장(오픈매장) 등으로 변경되어 이후 구조상으로 각각의 구분소유에 따른 점포를 구분할 수 없게 되었다(지하층은 현재 통매장 형태가 그대로 유지된 상태로 운영되고 있다).

다. 이후 이 사건 상가 공유자들 과반수는 2009. 6. 28. 이 사건 상가건물에 관한 임대권 등 일체를 ‘D상가관리단’(이하 ‘이 사건 관리단’이라 한다)에 위임한다는 내용의 결의를 하였다(원고는 동의하지 않았다).

라. 피고는 2012. 12. 7. 원고와 사이에 이 사건 5층 점포에 관하여 임대차보증금 2,000만 원 월 차임 60만 원, 임대차기간 2013. 12. 6.까지 1년간으로 정하여 임대차계약을 체결하였으나, 이후 2013. 1. 1. 이 사건 관리단과 이 사건 5층 점포를 포함한 이 사건 상가건물 4, 5층에 관하여 임대차계약을 체결하고 2015. 12. 10.경까지 ‘O사우나’를 운영하다, 이후 P 주식회사(피고가 2016. 3. 24.까지 대표이사로 재직하였다)가 위 사우나를 운영 중이다.

마. 원고는 피고를 상대로 이 사건 관리단의 임대 등 관리행위의 적법성 등을 다투며 이 사건 지하점포와 5층 점포의 차임을 구하는 소(수원지방법원 2016가합4153)를 제기하였으나, 2018. 3. 30. 위 법원으로부터 이 사건 상가 다수 지분권자들의 결의에 의해 관리권한이 위임된 이 사건 관리단의 피고에 대한 임대가 적법하다는 전제 아래 원고의 청구가 모두 기각되는 판결을 받았고, 이에 항소(서울고등법원 2018나2021454)하였으나, 2018. 10. 10. 항소가 기각(항소심 변론종결일은 2018. 9. 14.이다)되어 위 판결은 그대로 확정되었다(이하 ‘선행 소송’이라 한다).

[인정 근거] 이 법원에 현저한 사실, 다툼 없는 사실, 갑 1, 5, 8, 13호증(가지 번호 있는 것은 가지 번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 주장요지

이 사건 상가의 구조상 구분이 소멸됨으로써 원고는 그 지분을 소유하는 공유자가 되었다. 피고는 법률상 원인 없이 무단으로, 2013. 11. 10.부터 2018. 3. 13.까지 52개월간 원고의 이 사건 5층 점포 및 지하 점포1)를 점유 사용하고 있으므로, 각 무단점유기간의 차임 상당 부당이득금에서 임대차보증금을 공제한 나머지 정산금을 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 확정판결은 당사자, 변론을 종결한 뒤의 승계인 또는 그를 위하여 청구의 목적물을 소지한 사람에 대하여 효력이 미치고, 소송에서 다투어지고 있는 권리 또는 법률관계의 존부가 동일한 당사자 사이의 전소에서 이미 다루어져 이에 관한 확정판결이 있는 경우에 당사자는 이에 저촉되는 주장을 할 수 없고, 법원도 이에 저촉되는 판단을 할 수 없는바(대법원 1992. 5. 22. 선고 92다3892 판결 등 참조), 원고가 선행 소송에서 지급을 구했던 이 사건 5층 점포 및 지하 점포에 대한 차임 상당 부당이득금에 관하여 전소 사실심 변론종결일인 2018. 9. 14.를 기판력 표준시로 하여 이미 판단이 이루어졌고, 이 사건에서 원고는 종전 차임을 구하는 취지를 부당이득금으로만 바꾸어 같은 주장을 반복하고 있는데 주장하는 사실관계나 제출한 증거가 모두 전소 기판력 표준시 이전의 것으로 후소 법원인 이 법원으로서의 선행 소송에서 법원이 한 기판력 있는 판단에 반하는 판결을 할 수 없다.

2) 설령 기판력이 미치지 않는다 하더라도, 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되는바(대법원 2018. 8. 30. 선고 2016다46338, 46345 판결 등 참조), 원고는, (가) 이 사건 지하 점포 부당이득금 정산금 주장에 관하여는 피고의 해당 점포 임대차계약서도 제출하지 않았고 달리 이 사건 지하 점포의 점유사용에 관한 증거를 제출하고 있지 아니하며, (나) 이 사건 상가관리단으로부터 이 사건 5층 점포를 포함한 사우나 층을 임대한 피고가

원고에 대하여 이 사건 5층 점포를 권원 없이 점유하고 있음을 달리 판단할 만한 새로운 사실관계나 증거를 제출하고 있지 않다.

3) 결국 원고의 각 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다. [다만, 앞서 인정한 사실관계 등에 비추어 보면, 이 사건 상가의 개조나 이후 이 사건 관리단에 대한 위임 및 임대 등 일련의 정황이 이에 반대하는 원고 등 일부 지분소유권자들의 의견이 묵살되고 다소 폭력적으로 이루어졌고, 피고 등 관리단과 새로 임대차계약을 체결한 임차인들도 초기에는 관리단의 반대 지분소유권자들의 점포 지분에 관한 임대차계약 체결 권한 여부에 혼동이 있었던 것으로 보인다. 다만, 제3자인 피고의 관리단과의 사이의 임대차계약 체결 등이 적법한 것으로 판단되는 이상 원고는 원칙적으로 상가 지분권자의 권리를 행사하는 방식으로 상가관리단 등으로부터 원고 지분 상당의 차임을 정산받는 것을 모색하는 등(별도의 다른 결의 등이 없었다면)으로 권리를 행사하여야 할 것임을 밝혀 둔다.]

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장원정

1) 2023. 6. 12.자 준비서면으로 청구취지가 확장된 부분이 이 사건 지하점포에 관한 임료 정산금 부분으로 판단된다.