



## 춘 천 지 방 법 원

### 판 결

사 건 2015가소6828 부당이득금반환  
원 고 A  
피 고 B  
변 론 종 결 2016. 3. 24.  
판 결 선 고 2016. 5. 12.

### 주 문

1. 피고는 원고에게 520,000원 및 이에 대하여 2015. 10. 12.부터 2015. 11. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지

피고는 원고에게 2,930,000원 및 이에 대하여 2015. 6. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.



## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 춘천시 C아파트 104동 502호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자인 D로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 1억 5,000만 원에 임차한 후 이 사건 아파트에 거주하였다.

나. 춘천지방법원은 2014. 9. 18. E로 이 사건 아파트에 관한 임의경매개시결정을 하였고, 원고는 위 경매절차에서 매각허가결정을 받아 2015. 6. 29. 매각대금 2억 1,229만 원을 완납하였다.

다. 위 경매절차에서 실제 배당할 금액 209,499,459원에 관하여 2015. 8. 3. 1순위 당해세 채권자인 춘천시에 341,940원을, 2순위 임차보증금채권자인 피고에게 1억 5,000만 원을, 3순위 채권자인 한국주택금융공사에 59,157,519원을 각 배당하는 것으로 배당표가 작성되었고, 같은 날 실시된 배당기일에서 위 배당표가 확정되었다.

라. 피고는 2015. 8. 3. 원고에게 "명도확인서와 이사비용 300만 원을 준비해주면 받는 날 이사 갈 수 있다."라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

마. 피고는 2015. 8. 12. 이 사건 아파트에서 춘천시 F아파트 105동 1503호로 이사하였고, 같은 날 위 배당금 1억 5,000만 원을 수령하였다.

바. 피고는 위와 같이 이사한 후에도 원고에게 이 사건 아파트 출입문 도어락의 비밀번호를 알려주지 않았고, 원고는 2015. 8. 20. 피고에게 위 비밀번호를 알려달라는 내용의 문자메시지를 보냈으나 피고는 이에 불응하였다. 이에 원고는 열쇠수리공을 불러 위 도어락을 제거하고 새로운 도어락을 설치하였는데, 그 비용으로 52만 원이 소요되었다.



【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제1호증의 1 내지 6, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

### 가. 원고의 주장

1) 피고는 원고가 매각대금을 완납하여 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 2015. 6. 29.부터 원고가 피고의 이사 사실을 알게 된 2015. 8. 17.까지 이 사건 아파트를 사용·수익함으로써 그 차임상당의 부당이득을 얻었다. 이 사건 아파트의 월 차임상당액은 110만 원이므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로 1개월 18일간의 차임상당액인 176만 원[= 110만 원 + (110만 원 × 18일/30일)]을 지급할 의무가 있다.

2) 피고는 원고에게 도어락 제거 및 설치비용 52만 원을 지급할 의무가 있다.

3) 피고는 이 사건 아파트의 화장실 비데, 베란다 타일, TV다이를 고의로 훼손하였으므로 원고에게 그 수리비용 합계 65만 원(= 비데 30만 원 + 타일 15만 원 + TV다이 20만 원)을 지급할 의무가 있다.

4) 따라서 피고는 원고에게 합계 293만 원(= 176만 원 + 52만 원 + 65만 원) 및 이에 대하여 2015. 6. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 판단

#### 1) 차임상당 부당이득반환청구에 관하여

주택임대차보호법 제3조의5는, "임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있



는바, 위 조항의 입법 취지와 규정 내용에 비추어 보면, 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권의 두 권리를 겸유하고 있는 임차인이 우선변제권을 선택하여 임차주택에 대하여 진행되고 있는 경매절차에서 보증금에 대한 배당요구를 하여 보증금 전액을 배당받을 수 있는 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 임차인이 그 배당금을 지급받을 수 있는 때, 즉 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지는 임차권이 소멸하지 않는다고 해석함이 상당하다 할 것이므로, 경락인이 낙찰대금을 납부하여 임차주택에 대한 소유권을 취득한 이후에 임차인이 임차주택을 계속 점유하여 사용·수익하였다고 하더라도 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지의 사용·수익은 소멸하지 아니한 임차권에 기한 것이어서 경락인에 대한 관계에서 부당이득이 성립되지 아니한다고 보아야 한다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2003다23885 판결 참조). 한편, 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에도 임차목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립되지 않는다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결).

이 사건 아파트에 관한 경매절차에서 2015. 8. 3. 배당표가 확정된 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 피고의 2015. 8. 3.까지의 이 사건 아파트 사용·수익은 임차권에 기한 것이어서 매수인인 원고에 대한 관계에서 부당이득이 성립되지 아니하고, 피고가 2015. 8. 12. 이 사건 아파트에서 이사나간 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 피고는 2015. 8. 13. 이후에는 이 사건 아파트를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하였다고 할 것이어서 부당이득반환의무가 성립되지 않는다.



따라서 피고가 원고에 대하여 이 사건 아파트 사용·수익으로 인한 차임상당의 부담 이득반환의무를 부담하는 기간은 2015. 8. 4.부터 2015. 8. 12.까지 9일간이라고 할 것이다.

나아가 부당이득의 액수에 관해 살펴건대, 원고는 이 사건 아파트의 월 차임상당액이 110만 원이라고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 달리 이 사건 아파트의 월 차임상당액을 알 수 있는 증거가 없다[원고에게 차임감정신청 여부에 관해 석명을 구할 수도 있으나, 원고는 1개월 18일간의 차임상당액의 지급을 청구하는 데 반해, 인정되는 것은 9일간의 차임상당액에 불과하고, 차임감정에 소요되는 비용을 고려하면 그 실익이 없어 보인다].

그러므로 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

## 2) 도어락 제거 및 설치비용에 관하여

이 사건 아파트에 관한 경매절차에서 2015. 8. 3. 배당표가 확정된 사실은 앞서 본 것과 같으므로 피고의 이 사건 아파트에 관한 임차권은 2015. 8. 3. 소멸하였고, 따라서 피고의 이 사건 아파트 점유는 2015. 8. 4.부터는 아무런 권원이 없는 불법점유로 되었다.

피고가 이 사건 아파트에서 이사나간 2015. 8. 12. 이후에도 이 사건 아파트를 점유하였는지에 관해 살펴본다.

물건에 대한 점유란 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적 관계를 말하는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로



판단하여야 하는 것이다(대법원 2005. 9. 30. 선고 2005다24677 판결).

비록 피고가 2015. 8. 12. 이 사건 아파트에서 이사나갔다고 하더라도 소유자인 원고에게 이 사건 아파트 출입문 도어락의 비밀번호를 알려주지 않은 이상 점유의 이전을 의미하는 인도(引渡)를 하였다고 볼 수 없고, 여전히 이 사건 아파트를 점유하고 있었다고 봄이 타당하다.

따라서 원고가 위 도어락을 제거하고 새로운 도어락을 설치하는 데 든 비용 52만 원은 피고의 이 사건 아파트 불법점유와 상당인과관계 있는 손해이므로, 피고는 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 52만 원 및 이에 대하여 이 사건 소 제기일인 2015. 10. 12.부터[불법행위로 인한 손해배상채무에 대하여는 원칙적으로 별도의 이행 최고가 없더라도 공평의 관념에 비추어 불법행위로 그 채무가 성립함과 동시에 지연손해금이 발생한다(대법원 2015. 11. 27. 선고 2013다211032 판결). 따라서 원고가 위 도어락을 제거하고 새로운 도어락을 설치한 날이 지연손해금 기산일이 되나, 그 일자에 관하여 원고의 아무런 주장·입증이 없다(원고가 제출한 갑 제3호증에도 지출금액만 기재되어 있을 뿐 그 작성연월일의 기재가 없다). 다만, 원고는 2015. 6. 29.(원고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 날이다)부터의 지연손해금 지급을 청구하고 있고, 이 사건 소 제기 이전에 위 도어락을 제거하고 새로운 도어락을 설치하였을 것이므로, 이 사건 소 제기일인 2015. 10. 12.부터 지연손해금이 발생하는 것으로 본다.] 이 사건 소장 부분 송달일인 2015. 11. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 화장실 비데, 베란다 타일, TV다이 수리비용에 관하여



피고가 이 사건 아파트의 화장실 비데, 베란다 타일, TV다이를 훼손한 사실이 있는지에 관해 살피건대, 갑 제4호증의 1 내지 6의 각 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 나머지 점에 관해 더 나아가 살필 필요 없이 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 52만 원 및 이에 대하여 2015. 10. 12.부터 2015. 11. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사           지창구

※ 소액사건의 판결서에는 소액사건심판법 제11조의2 제3항에 따라 이유를 기재하지 아니할 수 있습니다.