

창원지방법원 2023. 4. 6 선고 2022나53010 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

창원지방법원 2023. 4. 6 선고 2022나53010 판결

창원지방법원 마산지원 2022. 2. 10 선고 2021가소4915 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론종결 2023. 3. 9.

판결선고 2023. 4. 6.

제1심판결 창원지방법원 마산지원 2022. 2. 10. 선고 2021가소4915 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 15,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2000년경부터 창원시 마산합포구 C 대 261.5㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 소유자인 피고 등(피고와 이 사건 토지의 다른 공유자1)을 통칭하여 ‘피고 등’이라 한다)으로부터 임차한 다음 그 지상 가건물을 직접 사용하거나 또는 D, E 등에게 상가점포로 임대하면서 사용하여 왔다.

나. 원고와 피고 등 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 최종 2018. 3. 1. 체결되었는데, 당시 임대차보증금은 5,000,000원으로 종전과 동일하게 유지되었고, 임대차기간 중에 건물 등을 신축하게 되면 임차인이 이 사건 토지를 이의 없이 명도하기로 하였다. 또한 임대차계약이 종료되면 임차인은 이 사건 토지 지상 가건물을 자비로 철거한 후 원상회복하여 명도하기로 하였으며, 임차인이 철거하지 않는 경우에는 원고가 기지급한 철거보증금 5,000,000원으로 임대인이 철거하고 부족분은 임차인에게 청구하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

다. 피고 등은 2020. 7. 15.경 이 사건 임대차계약의 종료를 주장하며 창원지방법원 마산지원 2020가단104357호로 원고와 이 사건 토지 지상 가건물의 임차인인 D 등을 상대로 가건물의 철거와 퇴거 등을 구하는 소를 제기하였다. 이 철거 등 소송에서는 민사소송법 제150조(자백간주)의 규정에 의거하여 D 등은 이 사건 토지 지상 가건물 중 각 점유 부분에서 퇴거하고, 원고(위 철거 등 소송에서 피고)는 피고 등(위 철거 등 소송에서 원고들)에게 이 사건 토지 지상 가건물을 각 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 9,000,000원을 지급하라는 판결이 선고되었으며, 위 판결은 그대로 확정되었다(이하 ‘선행 철거 등 소송’이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 을 3, 4, 15, 24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고의 주장

원고는 이 사건 토지를 월 차임 400,000원으로 정하여 임차하였는데, 피고가 그 지상에 건축된 가건물 4동의 철거를 요구하면서 계약을 해지하겠다고 협박하여 7.5배 증액된 3,000,000원을 22개월 간 매월 피고에게 지급하였다. 따라서 당초 약정된 차임을 초과하여 지급된 57,200,000원[$(3,000,000\text{원} - 400,000\text{원}) \times 22\text{개월}$]은 법률상 원인 없이 지급된 것이므로, 피고는 원고에게 우선 그 일부인 10,000,000원을 부당이득으로 반환하여야 한다. 또한 이 사건 토지를 임차하면서 이 사건 토지 지상 가건물의 철거보증금 5,000,000원을 피고에게 지급하였는데, 이 사건 임대차계약이 종료되고 원고가 가건물을 철거하였으므로, 피고는 원고에게 철거보증금 5,000,000원을 반환하여야 한다. 따라서 피고는 원고에게 15,000,000원(= 부당이득금 10,000,000원 + 철거보증금 5,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

2018. 3. 1. 체결된 이 사건 토지에 관한 임대차계약에서 정한 월 차임은 3,000,000원이므로, 피고는 차임 명목으로 지급된 돈을 부당이득한 바 없다. 또한 위 임대차계약은 원고의 차임 미지급으로 2020. 9.말경 해지되었고, 그 후에도 원고가 이 사건 토지 지상 가건물을 철거하지 않아 피고의 비용으로 철거하였으며 원고가 지급한 철거보증금 5,000,000원은 모두 그 철거비에 충당되었으므로 반환할 철거보증금이 남아있지 않다.

나. 판단

1) 부당이득 반환청구에 대한 판단

가) 갑 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 임대차계약을 체결하며 2018. 3. 1.경 작성된 부동산임대차계약서에 이 사건 토지에 관한 월 차임(월세금)이 ‘四拾萬 원’으로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있기는 하다.

나) 그러나 앞서 든 증거들, 을 1, 6, 7, 21 내지 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알

수 있는 다음과 같은 사실 내지는 사정에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 합의된 이 사건 임대차계약의 월 차임은 3,000,000원으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 임대차계약이 체결된 2018. 3. 1.부터 원고는 매월 3,000,000원씩을 피고의 계좌로 송금하였고, 피고는 그 금액을 기준으로 토지임대에 따른 부가가치세를 과세관청에 신고하고 납부하였다.

② 피고 등이 차임 연체 등을 이유로 이 사건 임대차계약의 종료를 주장하며 제기한 선행 철거 등 소송에서 원고는 변호사를 소송대리인으로 선임하여 2020. 10. 29.경 준비서면을 제출하였는데, 그 준비서면에서 원고는 피고가 이 사건 토지 지상 가건물을 D 등에게 임대한 사실을 알고 있었고 그에 따라 원고로부터 다소 많은 차임을 받았다고 차임이 높게 정해진 이유에 대해 설명하였고, 또한 피고 등의 차임연체 주장에 대해서는 3,000,000원씩 매월 차임을 지급하여 차임을 연체한 사실이 없다는 취지의 주장을 하였으나, 월 차임이 그 보다 훨씬 적은 400,000원이라는 주장은 하지 않았던 것으로 보인다[다만 선행 철거 등 소송에서는 그 후인 2020. 12. 22.경 원고의 소송대리인 해임서와 함께 피고 등의 주장에 승복하겠다는 취지의 답변서가 제출되어 자백간주에 의해 피고 등의 전부 승소 판결이 선고되었다].

③ 원고는 선행 철거 등 소송 과정에서 원고가 피고를 고소한 별건 사건에 대한 고소를 취하해 주면 위 철거 등 소를 취하하겠다고 원고를 속여 원고로 하여금 2020. 12. 22. 소송대리인 해임장을 제출하고 대응하지 않도록 하여 자백간주로 승소판결을 받았으므로, 선행 철거 등 소송에서 제출된 자료 등을 증거로 삼을 수 없다는 취지의 주장도 한다. 살피건대 을 7, 20호증의 각 기재에 의하면, 선행 철거 등 소송에서의 판결 선고 전날인 2021. 2. 24. 원고가 피고를 고소한 별건 사건에 대한 고소를 취하한다는 내용의 고소취하서를 제출한 사실, 원고가 선행 철거 등 소송의 판결에 대하여 위와 같은 이유로 청구이의의 소(창원지방법원 마산지원 2021가단2106 사건)를 제기하여 다투고 있는 사실을 인정할 수 있기는 하나, 그와 같은 사실만으로는 원고 주장과 같은 이유로 피고가 원고를 기망하여 선행 철거 등 소송에서 자백간주에 의해 판결을 받았음을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 증거와 이 법원에 현저한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 선행 철거 등 소송에서의 판결 정본은 원고에게 송달되어 원고가 직접 수령하였는바, 원고 주장과 같은 경위로

소를 취하하겠다는 피고의 기망에 속아 제대로 대응하지 못한 상태로 판결이 선고되었다면 원고가 이에 대하여 항소를 제기하며 다투었어야 할 것인데, 원고는 항소하지 않았고 그에 따라 위 선행 철거 등 소송에서의 1심판결은 그대로 확정되었으므로, 선행 철거 등 소송에서 자백간주 판결이 선고된 경위에 관한 원고의 주장은 믿기 어렵다.

다) 원고는 월 차임이 3,000,000원으로 합의되었더라도 그 합의가 피고의 협박에 의한 것이어서 효력이 없다는 취지의 주장도 하는 듯 하나, 피고가 원고를 협박하여 위와 같은 차임 합의에 이르게 되었음을 인정할 아무런 증거도 없다.

라) 따라서 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고가 원고로부터 정해진 차임 이상의 차임을 지급받아 초과분의 차임을 부당이득하였다고 인정하기 어려우므로, 그 반환을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

2) 철거보증금 반환청구에 대한 판단

가) 이 사건 임대차계약이 종료되면 원고가 이 사건 토지 지상 가건물을 자비로 철거한 후 원상회복하여 명도하기로 하였고, 원고가 철거하지 않는 경우에는 원고가 기존에 지급한 철거보증금 5,000,000원으로 임대인이 철거하고 부족분은 임차인인 원고에게 청구하기로 약정한 사실은 위에서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약이 이미 종료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 원고는 피고 등이 선행 철거 등 소송을 제기하기 전에 원고가 미리 이 사건 토지 지상 가건물은 철거하였고, 이를 이유로 피고 등이 원고를 상대로 제기한 철거 청구의 소에서 청구기각 판결을 선고받기도 하였으므로[2022. 7. 15.자 원고 준비서면 7, 8쪽(원고 표시 기준, 이하 같다)], 철거보증금 5,000,000원을 반환받아야 한다고 주장 한다.

그러나 이 사건 토지 지상 가건물을 선행 철거 등 소 제기 전에 원고가 철거하였음을 인정할 아무런 증거가 없으며, 이에 관한 원고의 주장은 을 16, 17호증의 각 기재에도 반하여 믿기 어렵다. 또한 원고에 대한 철거 청구 소송에서 대상 건물이 이미 철거되었다는 이유로 피고 등이 청구기각 판결을 받은 것은 이 사건 토지 지상 가건물에 관한 것이 아니라 창원시 마산합포구 H 지상 가건물에 관한 것으로 보인다. 원고는 이 사건 소송에서 피고가 이 사건 토지 지상 가건물을 건축주인 원고의 사전 동의 없이 상가건물 신축을 위해 무단 철거하였으므로 그 철거비용은 당연히 피고가 부담하여야

한다고 주장하며(원고의 2021. 11. 22.자 준비서면 4, 5면), 이 사건 토지 지상 가건물을 피고가 철거하였음을 시인하기도 하였다.

한편 앞서 든 증거들, 을 2, 9, 11 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 선행 철거 등 소송의 판결을 집행권원으로 하여 피고가 이 사건 토지 지상 가건물을 2021. 3. 21.경부터 2021. 4. 21.경 사이에 철거하였고, 그 철거비가 5,000,000원 이상 소요된 사실을 인정할 수 있다. 다) 따라서 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 지급한 철거보증금 5,000,000원은 임대차계약 종료 후 피고가 이 사건 토지 지상에 있는 가건물을 철거함에 따라 소요된 비용에 모두 충당된 것으로 봄이 타당하므로, 그 반환을 구하는 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현주, 판사 구민경, 판사 이장욱

1) 이 사건 토지는 1995. 12. 14. 명의신탁 해지를 원인으로 피고 단독 명의로 소유권이 이전되었다가, 그 중 9/10 지분이 F을 거쳐 2019. 6. 12. G에게 이전되어, 피고와 G이 각 1/10, 9/10 지분 비율로 공유하고 있다.