

청주지방법원 충주지원 2023. 8. 10 선고 2021가단24076 판결 [부당이득금반환]

재판경과

청주지방법원 2024. 4. 25 선고 2023나58774 판결

청주지방법원 충주지원 2023. 8. 10 선고 2021가단24076 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김일진

피 고 B

소송대리인 법무법인 로얄 담당변호사 박병철

소송복대리인 변호사 이윤선

변론종결 2023. 7. 6.

판결선고 2023. 8. 10.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 청주시 흥덕구 D 대 448㎡ 지상 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택 1층 88.59㎡, 2층 54.54㎡ 도합 143.13㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유자이고, 피고는 이 사건 주택이 소재한 청주시 흥덕구 D 대 448㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2016. 2. 16. C과 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 170,000,000원, 임대차기간 2016. 3. 28.부터 2018. 3. 28.까지로 하여 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다). 또한 원고는 2016. 3. 30. C으로부터 이 사건 주택에 관하여 전세금을 170,000,000원, 존속기간을 2016. 3. 28.부터 2018. 3. 28.까지로 하는 전세권설정등기를 경료받았다.

다. 한편 이 사건 주택 및 이 사건 토지에 관하여 2013. 11. 13. 채무자를 C, 근저당권자를 E조합(이하 'E'이라 한다), 채권최고액을 299,000,000원으로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다가 2016. 3. 30. 채권최고액을 234,000,000원으로 감액하는 근저당권변경등기가 경료되었다.

라. E은 2020. 9. 3. 이 사건 주택 및 이 사건 토지에 대하여 근저당권자로서 임의경매를 신청하였고, 청주지방법원 F로 임의경매개시결정이 내려졌다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

마. 이 사건 경매절차에서 경매법원은 2021. 7. 27. 배당기일을 열어 아래와 같이 배당하는 내용의 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)를 작성하였다.

순번	채권자	배당순위	이유	배당비율	배당액(원)
1	청주시 흥덕구	1	교부권자(당해세)	100%	202,050
2	E	2	신청채권자 겸 근저당권자	100%	206,156,335
3	피고	3	소유자(잉여금)	100%	220,162,427

바. 이 사건 배당표에 의하면, 공동담보 중 채무자인 C 소유의 이 사건 주택 가액 196,188,490원에서 당해세 202,050원을 1순위로 배당을 하고, 이 사건 주택 잔여 가액 195,986,440원(= 196,188,490원 - 202,050원)에서 선순위 근저당권자인 E의 채권 206,156,335원을 2순위로 배당한 다음, E의 잔여 채권액 10,169,895원(= 206,156,335원 - 195,986,440원)을 물상보증인인 피고 소유의 이 사건 토지 가액(230,332,322원)에서 배당하고 남은 잉여금 220,162,427원(= 230,332,322원 - 10,169,895원)을 피고에게 배당한다. 위와 같이 배당이 이루어짐에 따라 이 사건 주택의 후순위 전세권자인 원고는 배당을 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. E은 이 사건 토지 및 이 사건 주택에 관하여 1순위 근저당권을 가지고 있고, 원고는 이 사건 주택에 관하여 2순위 전세권을 가지고 있는데, E의 C에 대한 동일한 대여금채권의 담보로 이 사건 토지 및 이 사건 주택에 근저당권을 설정하고 있으므로, 민법 제368조 제1항에 따라 E의 채권에 대하여 이 사건 토지의 가액(230,332,322원)과 이 사건 주택의 가액(196,188,490원)에 비례하여(54:46) 배당하여야 한다. 따라서 이 사건 주택 가액(196,188,490원)에서는 E이 94,831,914원(= E의 채권액 206,156,335원 × 46/100)만 배당받고, 이 사건 주택 잔여 가액 101,154,526원(= 196,188,490원 - 94,831,914원)은 원고에게 배당되어야 하므로, 피고는 원고에게 부당이득 반환으로 101,154,526원을 지급하여야 한다.

나. 피고는 C과 공동으로 원고와 이 사건 주택 및 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약이 종료되었으므로, 공동임대인은 피고는 원고에게 임대차보증금 170,000,000원을

반환하여야 한다.

다. G는 이 사건 주택의 소유명의자인 C의 아버지로서 이 사건 주택을 관리하고 있었는데, 2016. 2. 16.경 원고와 이 사건 주택에 관하여 전세금 170,000,000원의 전세계약을 체결하면서 특약사항으로 ‘잔금과 동시에 현 주택 등기부등본 상의 근저당권 설정을 모두 정리한다’고 기재하였다. 그러나 G는 원고로부터 전세금을 지급받더라도 이 사건 주택에 설정되어 있는 근저당권설정등기를 말소해 줄 의사나 능력이 없었다. 그럼에도 G는 위와 같이 원고를 기망하여 이에 속은 원고로부터 전세금 명목으로 170,000,000원을 교부받아 이를 편취하였다. 그리고 G의 동생이자 이 사건 토지의 소유자인 피고는 G에게 이 사건 주택 부지인 이 사건 토지의 관리를 위임함으로써 G가 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 이용하여 위와 같은 사기 범행을 자행하도록 방조하였으므로, 피고는 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 170,000,000원을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 첫째 주장에 관한 판단

공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부는 채무자 소유이고 일부는 물상보증인의 소유인 경우 위 각 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 채무자 소유 부동산에 대하여 담보권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, “동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다”고 규정하고 있는 민법 제368조 제1항은 적용되지 아니한다고 봄이 상당하다. 따라서 이러한 경우 경매법원으로서 채무자 소유 부동산의 경매대가에서 공동저당권자에게 우선적으로 배당을 하고, 부족분이 있는 경우에 한하여 물상보증인 소유 부동산의 경매대가에서 추가로 배당을 하여야 한다(대법원 2010. 4. 15. 선고 2008다41475 판결 등 참조).

살피건대, E의 공동저당권이 설정되어 있는 이 사건 토지 및 이 사건 주택 중 이 사건 주택은 채무자인 C 소유이고, 이 사건 토지는 물상보증인인 피고의 소유임은 앞서 본 바와 같은바, 위 법리에 비추어 이

사건 경매절차에서는 민법 제368조 제1항이 적용되지 않는다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 첫째 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는 피고가 C의 E에 대한 채무에 대한 연대보증인의 지위에 있었고, 이 경우에는 위 대법원 판례가 적용될 수 없다는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거들에 이 법원의 E에 대한 사실조회결과와 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① C의 E에 대한 채무에 대해서는 연대보증인이 없는 것으로 확인된 점, ② 따라서 E 명의의 근저당권의 채무자는 C 단독이고, 근저당권설정자만 C과 피고 2인으로 보이는 점, ③ 피고가 자신의 연대보증채무를 담보할 목적으로 이 사건 토지에 관하여 E 앞으로 근저당권을 설정하였음을 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고를 통상의 물상보증인과 달리 취급할 법적 근거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 둘째 주장에 관한 판단

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).

원고는 C과 사이에 이 사건 주택에 관한 부동산(주택) 전세 계약서(갑 제3호증)를 작성하였는데, 위 계약서에는 피고가 임대인으로 기재되어 있지 않고, 이 사건 토지가 전세 목적물로 기재되어 있지도 않으며, 원고가 제출한 증거만으로는 위 계약서 내용과 다른 이면 합의, 즉 피고가 C과 공동으로 원고와 이 사건 주택 및 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결한다는 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 둘째 주장은 이유 없다.

다. 셋째 주장에 관한 판단

타인의 불법행위에 대하여 과실에 의한 방조로서 공동불법행위의 책임을 지우기 위해서는

방조행위와 불법행위에 의한 피해자의 손해 발생 사이에 상당인과관계가 인정되어야 하며, 상당인과관계가 있는지 여부를 판단할 때에는 과실에 의한 행위로 인하여 해당 불법행위를 용이하게 한다는 사정에 관한 예견 가능성과 아울러 과실에 의한 행위가 피해 발생에 끼친 영향, 피해자의 신뢰 형성에 기여한 정도, 피해자 스스로 쉽게 피해를 방지할 수 있었는지 등을 종합적으로 고려하여 그 책임이 지나치게 확대되지 않도록 신중을 기하여야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2013다210732 판결 등 참조).

갑 제7 내지 11호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① G는 피고 주장과 같은 사기 범행을 저질렀다는 이유로 공소제기되었으나 피고는 그 공범으로 공소제기되지 않은 점, ② 설령 피고가 G에게 위 사기 범행의 수단이 된 이 사건 주택의 부지인 이 사건 토지의 관리를 위임하였더라도 하더라도, 이와 같은 사정만으로는 피고에게 G의 위 사기 범행을 용이하게 한다는 점에 관한 예견가능성이 있다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들과 주장하는 사정들을 모두 종합하여도, 피고가 G의 위 사기 범행을 방조하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 셋째 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김용찬