

청주지방법원 2020. 1. 10 선고 2019나13699 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 B사

소송대리인 법무법인 청녕 담당변호사 김병철

변론 종결 2019. 12. 6.

판결 선고 2020. 1. 10.

제 1 심 판결 청주지방법원 2019. 6. 11. 선고 2018가소21900 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1,000만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 16.부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 5. 25. 부동산임의경매절차에서 충북 보은군 C 대 32,697㎡ 지상건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하여 소유권을 취득한 사람이고, 피고는 이 사건 건물이 소재한 토지의 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 건물을 낙찰 받은 후 2016. 7. 초순경 피고 소유 토지 중 이 사건 건물의 부지에 해당하는 721㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 토지의 소유자인 피고와 임대차계약을 체결하고자 하였다. 그러나 피고는 원고에게 이 사건 건물의 전 소유자인 소외 D이 2012.초경부터 2016.초경까지 연체한 차임(이하 '이 사건 연체차임'이라 한다)을 원고가 대신 지급하여야 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하겠다고 하였고, 이에 원고는 2016. 7. 5. 피고에게 합계 14,192,000원의 연체차임을 지급하겠다는 내용의 임대료 납부 이행서(이하 '이 사건 이행서'라고 한다)를 작성하여 교부하였으며, 2016. 11. 28. 피고에게 연체차임 중 10,000,000원을 납부하였다. 다. 한편, 원고와 피고는 2016. 7. 5. 이 사건 토지에 관하여 임대차보증금 3,072,000원, 연 차임 3,072,000원, 임대차 기간 2016. 7. 5.부터 2016. 12. 31.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 원고는 현재까지 이 사건 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 토지를 사용·수익하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호있는 것은 가지번호 각 포함, 이하 같다) 및 변론 전체의 취지

2. 항소이유의 요지

1) 원고는 타인 소유 토지 위에 존재하는 이 사건 건물을 임의경매 절차에서 매수하게 됨에 따라 피고와 임대차 계약을 체결하기 위하여 부득이 D의 연체차임을 지급하겠다는 내용의 이 사건 약정서를 작성하였다. 따라서 이 사건 약정서는 강박으로 인하여 체결된 것으로서 무효이거나 사기 또는 착오에 의하여 체결된 것으로서 취소 되어야 하므로 효력이 없다.1) 따라서 피고는 법률상 원인 없이 수령한 이 사건 연체차임을 원고에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

2) 원고는 경매로 건물을 취득한 후 피고에게 정상적으로 지료를 납부하였고, 피고가 이의를 제기한

사실이 없으므로, 원고에게 관습법상의 법정지상권이 존재한다.

3. 판 단

가. 피고의 이 사건 연체차임 수령에 법률상 원인이 존재하는지 여부

살피건대, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 1 원고가 2016. 5. 25. 임의경매 절차에서 이 사건 건물을 매수할 당시 타인의 토지 위에 존재하는 건물이라는 점을 확인한 후 매수하였을 것으로 보이는 점, 2 원고가 먼저 피고에게 연락을 취하여 피고와 임대차계약을 체결하기 위한 과정에서 이 사건 이행서가 작성된 것이고, 피고가 먼저 원고에게 연락하여 연체차임의 지급을 독촉한 것이 아니며, 피고가 이 사건 이행서 작성 당시 건물을 철거하겠다는 등의 말을 한 사실도 없는 점, 3 원고와 피고가 이 사건 이행서와 함께 작성한 임대차계약을 살펴봐도 약 218평 토지의 월 차임이 256,000원 수준으로 원고가 지급하여야 할보증금이나 차임 액수가 고액으로는 보이지 아니하고, 전 건물 소유주인 D와 비슷한 수준으로 보이는 점, 4 원고가 2016. 7. 5. 이 사건 이행서를 작성한 후 이행서에 기재된 14,192,000원 중 2016. 11. 28. 10,000,000원만 지급하였음에도 불구하고, 피고는 이 사건 항소심에 이르기까지 원고를 상대로 건물의 철거를 구하거나 이 사건 토지의 인도를 구하지 않고 있는 점 등에 비추어보면, 이 사건 이행서는 원고가 피고와 임대차계약을 체결하기 위한 과정에서 원고가 자발적으로 작성한 것으로 보이는바, 피고가 이 사건 이행서의 의하여 연체차임 10,000,000원을 수령한 것은 법률상 원인이 존재한다. 또한 달리 기록을 살펴봐도 피고가 원고를 강박하였다거나 원고가 사기 또는 착오로 인하여 이 사건 이행서를 작성하였다고 볼만한 아무런 증거가 없다. 원고의 이부분 주장은 이유 없다.

나. 원고의 이 사건 건물에 관습법상의 지상권이 존재하는지 여부

살피건대, 이 사건 소송에서는 원고가 피고를 상대로 하여 이미 지급한 연체차임을 부당이득을 원인으로 하여 반환청구하고 있을 뿐이고, 이 사건 건물의 철거 여부는 문제되지 아니한다. 따라서 이 사건 건물에 관습법상의 지상권이 존재하는지 여부는 피고의 부당이득 성립 여부와는 무관하므로 더

나아가 판단하지 않는다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 지상목, 판사 이수현, 판사 지윤섭

1) 원고의 2019. 11. 28.자 준비서면의 "각서(이 사건 이행서)를 쓰지 않으면 토지 임대차 계약을 해주지 않는다고 하고, 피고가 전 임차인이 밀린 지료도 당연히 원고가 내야 한다고 해서 피고의 말을 믿은 원고가 모르고 써준 것"이라는 주장을 이와 같이 설했다.