

서울고등법원(춘천) 2020. 9. 16 선고 2019나51756 판결 [부당이득금 반환 청구]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2020. 9. 16 선고 2019나51756 판결

춘천지방법원 원주지원 2019. 9. 19 선고 2018가합158 판결

전문

원고, 피항소인 농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 아시아

담당변호사 최유덕

피고, 항소인 농업회사법인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 김앤전

담당변호사 박홍조, 허경아

변론 종결 2020. 7. 15.

판결 선고 2020. 9. 16.

제1심판결 춘천지방법원 원주지원 2019. 9. 19. 선고 2018가합158 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 C와 공동하여 원고에게 509,343,580원 및 이에 대하여 2019. 5. 17.부터 2019. 5.

31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 제1심판결 중 해당 부분을 다음 2항과 같이 수정하고 다음 3항과 같이 판단을 보충하거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유('3. 결론' 부분은 제외하고 별지는 포함한다)

기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 수정 부분

○ 3쪽 11행의 "이 법원"을 "제1심법원"으로 수정한다.

○ 5쪽 7행의 "없다." 다음에 아래 내용을 추가한다.

『또한 갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 부동산과 마찬가지로 축산업(양돈업)을 영위할 수 있는 다른 축산농장에 관하여 2012. 12.경 임대차보증금 15억 원, 차임 월 2,000만 원에 임대차계약이 체결된 사실을 인정할 수 있다. ① 이 사건 부동산에 관하여 피고 등의 차임 상당 부당이득이 발생하기 시작한 시점은 위 사례의 계약 체결 시점으로부터 5년이 넘는 기간이 경과한 2018. 1. 30.인 점, ② 이 사건 부동산의 축산농장은 위 사례에서보다 그 규모가 큰 점, ③ 피고 등의 차임 상당 부당이득은 임대차보증금의 존재를 전제로 하지 아니하므로 임대차보증금이 지급된 실제 임대차계약 사례에서 약정된 차임보다 그 금액이 더 클 수 있는 점 등을 고려하면, 피고의 주장과 같이 임대사례비교법을

적용하더라도 위와 같은 다른 축산농장 임대차계약의 사례와 비교하여 볼 때 이 사건 부동산의 차임을 월 33,311,500원으로 산정한 감정인의 감정 결과에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다.』

○ 5쪽 9행부터 6쪽 9행까지를 다음과 같이 수정한다.

『나. 과실수취권 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

피고는 2015. 11. 24. 이 사건 부동산의 전 소유자인 영농조합법인 I으로부터 이 사건 부동산을 적법하게 임차한 선의의 점유자로서 민법 제201조 제1항의 과실수취권이 있다. 또한 피고는 이 사건 부동산에 관한 유치권자로서 민법 제323조 제1항의 과실수취권이 있다. 따라서 피고가 이 사건 부동산을 점유·사용한 것은 부당이득에 해당하지 아니한다.

2) 판단

가) 을 제10호증의 1의 기재에 의하면 J, C가 공동으로 2015. 11. 24. 영농조합법인 I으로부터 이 사건 부동산을 임차한 사실을 인정할 수 있으나, 다른 한편으로 J, C가 아닌 피고가 위 계약의 당사자라고 인정할 증거가 없다.

나아가 을 제2호증, 을 제10호증의 2의 각 기재에 의하면 피고가 2017. 2. 28. 영농조합법인 I으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 3억 원에 임차하는 임대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 그에 따라 피고가 취득한 이 사건 부동산에 관한 임차권은 채권계약인 위 2017. 2. 28.자 임대차계약에 따른 것으로, 달리 위 임차권이 등기되었다고 인정할 증거가 없으므로 피고는 자신의 임차권으로 임대인이 아닌 이 사건 부동산의 제3취득자 등 제3자에게 대항할 수 없다. 또한 피고가 위와 같이 임대차계약을 체결한 시점은 이미 2016. 2. 12. 이 사건 부동산에 관하여 앞서 본 부동산임의경매 사건의 경매개시결정이 내려져 그 기입등기가 마쳐진 뒤 약 1년이 경과한 때이므로 피고로서는 이 사건 부동산에 관하여 임의경매가 진행 중으로서 경매결과 임대인이 아닌 제3자가 위 부동산의 소유권을 취득할 수 있음을 알고 있었다고 보아야 한다. 따라서 늦어도 원고가 위 임의경매 절차에서 소유권을 취득한 이후부터는 피고를 이 사건 부동산에 관한 선의의 점유자라고 할 수 없으므로 피고에게 민법 제201조 제1항의 과실수취권이 발생하지 아니한다.

나) 채무자 소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐져 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 위 부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 그로 하여금 유치권을 취득하게 한 경우, 그와 같은 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 민사집행법 제92조 제1항, 제83조 제4항에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조). 그리고 이는 민사집행법 제268조에 따라 위 각 조항이 준용되는 담보권 실행을 위한 경매절차에서도 마찬가지라고 보아야 한다.

피고가 이 사건 부동산의 임차인으로서 위 부동산을 점유하기 시작한 시점은 위 임대차계약의 체결일인 2017. 2. 28.로 보아야 한다(을 제2호증, 을 제10호증의 2의 각 기재에 의하면 피고가 임대차계약 체결일인 2017. 2. 28.부터 기존의 임차인인 J으로부터 임대차계약을 승계하기로 약정한 사실을 인정할 수 있다). 그런데 이는 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관하여 경매개시결정이 기입등기되어 압류의 효력이 발생한 이후이므로 피고는 유치권으로 경매절차의 매수인인 원고에게 대항할 수 없다. 따라서 피고에게 민법 제323조 제1항에서 정하는 유치권자로서의 과실수취권이 있다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.』

3. 판단의 보충 및 추가

피고는 제1심법원의 감정인 H에 대한 감정축탁결과(이하 '이 사건 감정축탁결과'라 한다) 중 이 사건 부동산의 적정 모돈수를 650두, 모돈수 100마리당 거래가격을 11억원, 기대이율을 5.5%로 산정한 부분에 관하여 구체적인 근거나 계산식이 나타나 있지 아니하므로 이 사건 감정축탁결과에는 현저한 잘못이 있다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 감정축탁결과 및 이 법원의 감정인 H에 대한 사실조회결과에 의하면, 감정인 H은 ① 이 사건 부동산에 수용 가능한 총 두수(돈사 면적 $6,882.72\text{m}^2 \div$ 일관경영 형태의 마리당 기준면적 $0.79 = 8,712\text{두}$), 12개월 평균 모돈 1회 출산 두수(약 11두) 및 복당 이유(젖먹이) 두수(약 10두), 이 사건 부동산의 모돈사 및 분만사 면적 등을 종합적으로 고려하고 원고 및 피고에 대한 탐문조사 결과 적정 모돈수를 650두로 산정하였고, ② 모돈의 일반적인 거래가격 내지 호가의 편차가

전국적으로 그리 크지 아니하며 대체로 모든 100마리당 약 10억~13억 정도로 거래되는 것으로
 탐문조사 결과 나타났고 이 사건 부동산의 위치, 경영의 편의성 등을 고려하여 모돈수 100마리당
 11억 원으로 산정하였으며, ③ 이 사건 부동산의 위치, 이용상황 등 개별적 사항과 국고채 이자율,
 시중금리, 국유재산 사용료율, 부동산 투자수익률 등을 종합적으로 고려하여 적정 기대이율을 연
 5.5%로 산정한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 감정인 H의 각 산정방법은 비록 세부적인 계산식에
 의한 것은 아니나 정성적 요소가 고려될 수밖에 없는 이 사건 부동산의 차임 산정에 있어서 합리적인
 근거를 갖추었다고 보일 뿐만 아니라 그에 따른 이 사건 감정촉탁결과가 실제의 돼지사육 및 거래
 사례 등과 크게 동떨어져 있다고 인정할 증거 또한 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로
 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사박재우

판사진영현

판사양승우