

인천지방법원 2022. 11. 29 선고 2021나52917(본소), 2021나52924(반소) 판결
[기타(금전) · 부당이득금반환]

재판경과

인천지방법원 2022. 11. 29 선고 2021나52917(본소), 2021나52924(반소) 판결
인천지방법원 2021. 1. 13 선고 2020가단223858 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인

인천항만공사

소송대리인 변호사 장정원

피고(반소원고), 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 중부로 담당변호사 박준범

변론종결 2022. 9. 20.

판결선고 2022. 11. 29.

제1심판결 인천지방법원 2021. 1. 13. 선고 2020가단223858(본소), 2020가단 223865(반소)
판결

주 문

1. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 7,410,775원 및 이에 대하여 2019. 4. 24.부터 2022. 11. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 본소에 관한 나머지 항소, 반소에 관한 항소 및 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용 중 본소로 인한 부분은 그중 10%를 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 15,779,030원 및 이에 대하여 2019. 4. 24.부터 2019. 9. 30.(이 사건 지급명령 정본 송달일)까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 반소 : 주위적으로, 원고는 피고에게 67,903,520원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 예비적으로, 원고는 피고에게 47,310,230원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에서 예비적 반소청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각하고, 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래 제2항과 같이 제1심판결 중 해당 부분을 수정하는 외에는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 수정하는 부분

○ 제1심판결 3면 7행의 “경쟁”을 “경매”로 고치고, 4면 하단 6행의 ‘인정근거’란에 “갑 제5호증, 을 제15, 19호증의 각 기재”를 추가하며, 5면 2행의 “이 법원”을 “제1심법원”으로, 5면 하단 5행의 “반소로”를 “주위적 반소청구로”로, 7면 하단 5행의 “원고가”를 “피고가”로 각 고친다.

○ 제1심판결 5면 6행부터 같은 면 11행까지의 부분을 아래와 같이 고친다.

『다만, 앞서 든 증거에 을 제11호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 건물에 관한 경매절차에서 작성된 경매물건명세서에는 ‘B이 원고로부터 이 사건 토지를 임차하여 사용 중인데, 주변 탐문에 의하면 이 사건 건물의 소유자가 변경되는 경우 종전의 토지 임대차계약이 승계되지 않고 새로운 계약에 의하여만 토지 사용이 가능하다는 진술이 있으니, 절차 진행 시 관계기관에 사실관계를 조회하기 바람. 이 사건 건물을 위한 법정지상권 등의 여부는 불명이나, 매수하는 경우 원고와 토지임대차계약 체결이 필요함’이라는 내용이 명시되어 있어 피고도 그와 같은 사정을 인식한 상태에서 이 사건 건물을 매수하였던 것으로 보이는 하나, 원고도 위 경매절차 진행 당시 경매법원에 ‘경매절차 완료 전까지 이 사건 건물을 철거할 계획이 없다’는 취지의 의사를 표시하였던 점, 원고는 항만공사법에 따라 이 사건 토지가 속한 인천항의 항만시설을 관리운영하는 것을 목적으로 설립되어 공공기관의 운영에 관한 법률에 따라 시장형 공기업으로 지정된 법인으로, 피고가 경매절차에서 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 원고가 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하는 경우 관련 법령 등에 따라 입찰절차에 따른 경쟁방식에 의하여야 했는데, 그로 인하여 피고가 임대입찰절차에서 낙찰자로 결정된 D에게 이 사건 건물을 매도하고 그 소유권을

이전하기까지 상당한 기간이 소요되었던 것으로 보이는 점, 다만 이 사건 토지 지상에 피고 소유의 이 사건 건물이 존재함에 따라 낙찰자의 이 사건 건물 양수의무가 포함된 임대입찰절차를 진행하게 되는 등의 사유로 최종 낙찰자 선정이 지연된 측면도 있는 것으로 보이는 점 등을 비롯하여 이 사건 변론에 나타난 제반사정을 고려하면, 원고의 손해에 대한 피고의 책임을 90%로 제한함이 타당하다.

한편, 원고는 피고로부터 이 사건 토지 중 건물 부지 부분의 무단점유로 인한 손해배상금조로 67,903,520원을 받았고, 위 변제금이 손해배상금 원금에 충당되었음을 자인하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 무단점유로 인한 손해배상금 75,314,295원(= 83,682,550원 × 90%)에서 기수령 금액인 67,903,520원을 공제한 나머지 금 7,410,775원(= 75,314,295원 - 67,903,520원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

○ 제1심판결 9면 하단 4행부터 10면 14행까지의 부분(제1심판결 이유 3의 나.항 부분)을 아래와 같이 고친다.

『나. 손해배상의무의 범위에 관하여

1) 피고의 주장

피고의 원고에 대한 손해배상금을 산정함에 있어 그 차임 상당액은 원고와 D 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차계약에 따른 차임 또는 그 임대차계약 체결의 전제로 실시된 2018. 12. 28.자 임대입찰공고 당시 공고되었던 차임을 기준으로 피고의 점유 면적과 기간을 반영하여 산정한 38,039,635원 또는 54,023,520원에 불과하므로, 위 각 금액을 기준으로 피고의 원고에 대한 손해배상금을 산정해야 하고, 그에 따른 손해배상금이 피고의 원고에 대한 기지급 금액인 67,903,520원을 초과하므로, 원고는 피고에게 그 차액 상당의 돈을 반환해야 한다고 주장한다.

2) 판단

살피건대, 을 제9, 19호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 12. 28. 이 사건 토지에 관한 임대입찰공고를 하면서 이 사건 토지 중 16,515.65㎡에 관하여 연 임대료 입찰최저가격을 589,939,010원으로 명시하였던 사실, 이후 원고가 이 사건 토지 중 16,673.15㎡ 및 그 지상 원고 소유의 창고 912㎡에 관하여 D와 사이에 체결한 임대차계약에 따른 연 임대료(2019. 5. 21.부터 2020. 5. 20.까지)가 419,125,900원인 사실은 인정된다.

그러나 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조), 제1심법원의 주식회사 E(감정인 F)에 대한 감정촉탁 회신 결과에도 불구하고 위 임대입찰절차 당시 공고된 임대료 입찰최저가격 또는 위 임대입찰절차의 낙찰인인 D과 원고 사이의 개별적인 협의에 따라 체결된 위 임대차계약상의 임대료가 이 사건 토지의 정당한 차임에 해당한다거나 위 임대료 또는 임대료 입찰최저가격을 기준으로 피고의 손해배상액을 산정하여야 한다고 볼 만한 근거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고의 예비적 반소청구에 관한 판단

피고는, 원고가 2018. 6. 29.부터 이 사건 토지로 출입하는 출입구를 봉쇄하고 이 사건 건물 소유자인 피고의 위 건물 부지의 출입 및 사용을 통제함으로써 피고의 이 사건 건물에 대한 사용수익권을 침해하였고, 그로 인하여 피고에게 2018. 6. 29.부터 2019. 3. 31.까지의 이 사건 건물의 임대료인 64,698,000원 상당의 손해가 발생하였으므로, 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권으로 원고의 피고에 대한 손해배상채권을 대등액에서 상계하고, 그에 따라 피고가 원고에게 지급해야 할 잔존 손해배상금액이 피고가 기지급한 67,903,520원에 미달하므로, 원고를 상대로 그 차액 상당의 부당이득금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 예비적 반소청구로 구한다. 살피건대, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 6. 29.경부터 2019. 3. 31.경까지 이 사건 토지의 출입구를 통제한 사실은 인정되나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 2018. 6. 29. 피고에게 이 사건 건물 부지의 출입 및 사용을 통제할 예정임을 알리면서 필요 시 원고의 허가를 얻으라고 통보하였을 뿐만 아니라 그 외 이후 피고가 원고에게 이 사건 건물의 출입을 요청하였음에도 원고가 정당한 사유 없이 거부하였다는 등을 인정할 아무런 자료가 없는 점, ② 피고는 이 사건 건물에 관한 경매절차에서의 응찰 당시 이 사건 토지 중 건물 부지 부분은 정당한 사용 내지 점유 권한을 확보하지 못한 점을 알고 있었던 것으로 보임에도, 2018. 3. 16. 원고에게 이 사건 건물의 부지 사용을 위하여 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 수의계약 형태로 체결하여 줄 것을 일방적으로 요청하였을 뿐 그

외 건물 부지 부분에 대한 정당한 사용권한을 확보하기 위한 별다른 조치를 취하지는 아니함으로써 지연된 점도 있는 점, ③ 원고가 이 사건 건물 부지 부분을 포함한 이 사건 토지의 소유자로서 그 출입을 통제한 것 자체는 소유권의 정당한 권한 행사로 볼 여지가 충분한 점, ④ 피고는 실제로 약 반 년 정도 건물 소유만으로도 낙찰가를 훨씬 상회한 가격차익의 이득을 얻은 점 등을 종합하여 보면, 을 제21호증의 기재만으로는 피고가 진정한 이 사건 건물의 사용수익을 시도하였다거나 원고가 원고 토지의 소유물방해배제권행사를 넘어 피고의 현재화된 사용수익권능을 방해한 것이라고 단정하기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 예비적 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 7,410,775원 및 이에 대하여 손해 발생일 및 원고의 손해배상금 지급 청구일 이후로서 원고가 구하는 2019. 4. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2022. 11. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 주위적 반소청구 및 당심에서 추가한 예비적 반소청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 이에 대한 피고의 항소를 일부 받아들이며, 소송비용 중 반소 부분은 반소청구가 모두 기각되는데 당심에서 추가감정비용 등이 발생한 점을 감안하여 본반소를 분리하여 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 예지희, 판사 김은경, 판사 권비룡