

수원고등법원 2021. 8. 18 선고 2020나20872(본소), 2020나20896(반소), 2020나20902(반소)
판결 [건물명도(인도) · 점유회수 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A 유한회사

피고(반소원고), 항소인

1. B

2. C

피고(반소원고)들 소송대리인 법무법인 예강 담당변호사 김정욱

변 론 종 결 2021. 7. 21.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

제1 심판결 수원지방법원 안양지원 2020. 8. 14. 선고 2018가합737(본소),

2019가합1010(반소), 2019가합103527(반소), 2019가합104742(반 소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 추가된 피고(반소원고) C의 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C에게 5,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 9.부터 2021. 8. 18.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다투는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)들의 항소와 이 법원에서 제기된 피고(반소원고) B의 반소청구(위자료) 및

피고(반소원고) C의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

3. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 소송총비용 중 60%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 소송총비용 중 90%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) C이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

본소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’)에게, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’) B은 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘제1부동산’)을, 피고 C은 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘제2부동산’)을 각 인도하고, 피고 B은 27,900,000원, 피고 C은 5,400,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 본소 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B의 반소: 원고는 피고 B에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 위 피고의 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고 B은 제1심에서 반소로 불법행위로 인한 손해배상으로 재산상 손해에 대한 배상만 구하였다가 이 법원에서 청구취지는 확장하지 않으면서 위 금액 중 20,000,000원은 위자료를 구하는 것으로 청구를 변경하였다).

피고 C의 반소: 원고는 피고 C에게 제2부동산을 인도하고, 15,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 9.부터 위 피고의 반소청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고 C은 제1심에서 반소로 제2부동산의 인도만 구하였다가 이 법원에서 금전청구를 추가하였다).

항소취지

피고 B:

제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 피고 B의 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 피고 B에 대한 본소청구를 기각한다. 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 피고

B 패소부분을 취소한다. 원고는 피고 B에게 65,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 2020. 8. 14.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 C:

제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 피고 C의 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 피고 C에 대한 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심에서 원고는 본소로 제1, 2부동산의 인도 및 부당이득반환을 구하였고, 반소로 피고 B은 불법행위에 따른 손해배상을, 피고 C은 제2부동산의 인도를 구하였다. 제1심은 본소 중 부당이득반환청구의 일부, 피고 B의 반소청구 중 일부와 피고 C의 반소청구를 인용하였다. 이에 대하여 피고들만 자신들의 패소부분에 대하여 항소하였으므로(다만 피고 C은 당심에서 반소로 위자료 청구를 추가하였다) 본소 중 제1, 2부동산 인도청구, 피고 C의 반소 중 제2부동산 인도청구는 이 법원의 심판범위에서 제외된다.

2. 본소 중 부당이득반환청구에 관하여

가. 청구원인에 관한 판단

1) 원고가 2018. 2. 14. 제1, 2부동산에 관하여 원고 앞으로 각 소유권이전등기를 하였고, 피고 B이 2008. 8.경부터 2019. 4.경까지 제1부동산을, 피고 C이 2003. 6.경부터 2019. 6.경까지 제2부동산을 점유·사용한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제5, 9, 12호증, 을바 제2, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다.

2) 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고가 제1, 2부동산의 소유권을 취득한 2018. 2. 14.부터 원고가 구하는 2018. 8. 28.까지 법률상 원인 없이 점유·사용함으로써 이익을 얻고 원고에게 손해를 가한 것이므로 원고에게 그 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 피고들이 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 본다. 부동산의 점유·사용으로 인한 이익은 통상 그 부동산의 차임 상당액으로 볼 수 있는데, 갑 제2호증, 을아 제11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 2018. 2. 14.부터 2018. 8. 28.까지의 기간에 해당하는 차임은, 제1부동산은 월 2,727,373원, 제2부동산은 월 30만 원인 사실(제1, 2부동산에 관한 2012. 8.경 기준 감정평가액, 제2부동산과 감정평가액이 동일한 다른 부동산의 실제 차임 등을 감안하여 산정한 금액이다)을 인정할 수 있다.

따라서 원고에게 ① 피고 B은 제1부동산에 대한 차임 월 2,727,373원의 범위 내에서 원고가 구하는 월 90만 원의 비율로 산정한 차임 상당액인 5,835,483원[= 90만 원 × (6 + 15/31)개월, 원 미만 버림], ② 피고 C은 제2부동산에 대한 차임 월 30만 원의 범위 내에서 원고가 구하는 월 15만 원의 비율로 산정한 차임 상당액인 972,580원[= 15만 원 × (6 + 15/31)개월, 원 미만 버림]을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

피고 B은 F과의 임대차계약에 기하여, 피고 C은 주식회사 G과의 분양계약에 기하여 각 부동산을 점유할 권리가 있다고 주장하나, 위 각 계약은 원고가 아닌 제3자와 체결한 것으로서 특별한 사정이 없는 한 소유자인 원고에게 대항할 수 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

원고에게, 피고 B은 5,835,483원 및 이에 대하여 이 사건 본소 청구취지 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 9. 19.부터, 피고 C은 972,580원 및 이에 대하여 위 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 9. 18.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심 판결 선고일인 2020. 8. 14.까지는 민법이 정한

연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관하여

가. 피고 B의 재산상 손해에 대한 배상청구

1) 피고 B의 주장

원고의 본부장인 H 등이 2019. 4.경 제1부동산 내에 있던 피고 B의 재물을 손괴하는 등 가해행위를 하였고 그로 인해 피고 B이 2억 원이 훨씬 넘는 재산상 손해를 입었으므로 H의 사용자인 원고는 피고 B에게 위 손해를 배상해야 한다. 피고 B은 그중 일부인 8,000만 원의 배상을 구한다.

2) 판단

을가 제26, 27, 37호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, H이 원고의 본부장으로서 제1부동산 등에 대한 원고의 점유 취득 관련 업무를 총괄하였는데 2019. 4. 17. 용역 인력 20여 명을 동원하여 피고 B 소유인 주방 시설물, 각종 에어컨, 소파, 냉장고, 의자 등 시가 합계 3,500만 원의 시설과 집기 등을 철거·폐기한 사실을 인정할 수 있다. 한편 피고 B이 제출한 증거만으로 H의 위와 같은 가해행위로 피고 B이 3,500만 원을 초과하는 재산상 손해를 입었다고 인정하기에 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다.

따라서 H의 사용자인 원고는 피고 B에게 위 손해액 3,500만 원 및 이에 대하여 불법행위일인 2019. 4. 17.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심 판결 선고일인 2020. 8. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 위자료 청구

1) 피고들의 주장

피고 B은 H의 위와 같은 가해행위로 인해 정신적 고통을 입었다. 또한 원고가 제2부동산에 대한 피고 C의 점유를 침탈하였고 그로 인해 피고 C은 정신적 고통을 입었다. 따라서 원고는 위자료로 피고

B에게 2,000만 원, 피고 C에게 1,500만 원을 배상할 의무가 있다.

2) 일반 법리

일반적으로 타인의 불법행위에 의하여 재산권이 침해된 경우에는 그 재산적 손해의 배상에 의하여 정신적 고통도 회복된다고 보아야 한다. 다만 재산적 손해의 배상에 의하여 회복할 수 없는 정신적 손해가 발생하였다면 이는 특별한 사정으로 인한 손해로서 그에 대한 위자료를 인정할 수 있다. 또한 타인의 불법행위로 재산권 침해에 부수하여 일상의 평온을 향유할 이익 등 피해자의 인격적 이익이 침해된 경우에는 재산적 손해배상과 별도로 인격적 이익의 침해로 인한 정신적 손해도 배상이 이루어져야 한다(대법원 1990. 1. 12. 선고 88다카28518 판결, 대법원 1992. 12. 8. 선고 92다34162 판결, 대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다207840 판결 등 참조).

3) 피고 B의 주장에 관한 판단

(가) 갑 제6호증, 을가 제16, 26, 37호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 B이 2018. 5. 4. O과 제1부동산에 관하여 조건부 점포 사용계약을 하였고 그에 따라 O이 제1부동산을 콜라텍 등의 용도로 사용하였는데 O이 2019. 4. 16. 원고로부터 3,000만 원을 받고 원고에게 ‘제1부동산을 인도하고 피고 B 소유 유체동산 외에 나머지 유체동산에 대한 폐기처분을 허락한다.’는 내용의 ‘점유권포기각서’를 작성해준 사실, 그다음 날 H이 앞서 본 바와 같이 제1부동산에 있는 피고 B 소유의 시설과 집기 등을 철거·폐기하였고, 피고 B이 H 등을 건조물침입, 재물손괴 등 혐의로 고소하였는데 검사가 H을 재물손괴죄로 기소하여 H을 벌금 500만 원에 처한 형사판결이 확정된 사실을 인정할 수 있다.

(나) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 피고 B의 이 부분 주장에 관한 당부를 살핀다.

원고의 불법행위로 피고 B이 입은 손해는 자기 소유의 재물을 상실한 것이고 이러한 손해는 상실한 재물의 가액에 해당하는 금전의 배상으로 전보될 수 있다. 위와 같은 가해행위는 범죄행위에 해당하고 20여 명을 동원하여 행한 것으로서 그 불법성이 무겁기는 하나 그렇다고 하여 가해행위로 인해 피고 B이 입은 손해의 본질이나 내용이 달라지는 것은 아니다(피고 B은 폐기된 물건 중에 일기 등이 포함되어 있었기 때문에 정신적 고통을 입게 되었다는 취지로도 주장하나, 폐기물 중에 일기 등의 물건이 포함되어 있었다고 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 일기 등의 물건이 포함되어 있었다고

해도 O이 콜라텍 등으로 사용하는 점포에 피고 B의 일기 등이 보관되어 있었다는 점을 H이 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 증거도 없다).

나아가 피고 B의 위 주장에 원고가 제1부동산에 대한 피고 B의 점유를 침탈한 것이라는 취지가 포함된 것으로 선행하여 이에 관하여 살핀다. 피고 B이 O에게 제1부동산을 사용하도록 한 것인 이상 피고 B을 제1부동산의 간접점유자로 볼 수 있고 원고가 O으로부터 제1부동산을 인도받음으로써 피고 B의 점유를 침탈한 것으로 볼 여지도 있다. 그러나 부동산에 대한 점유침탈행위가 점유자의 인격적 이익을 침해한 것으로 평가할 수 있기 위해서는 최소한 폭력적인 방법으로 주거지 또는 영업장소에 대한 직접점유를 침탈한 정도에 이르러야 한다. 이 사건에서 원고는 직접점유자인 O에게 3,000만 원을 지급하고 자기가 소유하는 제1부동산을 인도받은 것인데 이를 두고 제1부동산에 대한 피고 B의 점유를 침탈한 것으로 볼 여지가 있더라도 그로써 간접점유자에 불과한 피고 B의 인격적 이익을 침해한 것으로 볼 수는 없다(피고 B으로서는 O에게 계약상 책임을 묻거나 원고에 대하여 제1부동산의 점유 회복을 구하는 방안을 강구할 여지가 있어 보일 뿐이다).

(다) 결국 원고의 불법행위로 인해 피고 B이 재산상 손해의 배상으로 회복할 수 없는 정신적 손해를 입었다거나 재산상 손해에 부수하여 별도의 인격적 이익이 침해되었다고 볼 수 없으므로 피고 B의 위자료 주장은 받아들일 수 없다.

4) 피고 C의 주장에 관한 판단

(가) 을바 제5 내지 7, 15, 16호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 C이 2010. 7. 6. 제2부동산에 전입신고를 마치고 거주하였는데, 원고의 대표이사 P이 2019. 6. 9. 철거업체와 함께 제2부동산을 무단으로 침입하여 가변 벽체를 임의로 철거하고 간이침대, 소형 냉장고 등을 비롯한 피고 C의 물건을 임의로 다른 장소로 옮긴 사실, P이 제2부동산에 무단으로 침입하였다는 범죄사실로 약식기소되어 벌금 100만 원의 약식명령이 확정된 사실을 인정할 수 있다.

(나) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어보면, 위와 같은 원고의 가해행위는 피고 C이 누리는 일상의 평온한 생활을 방해한 것으로서 피고 C이 제2부동산의 점유를 회복하는 것과 별도로 피고 C의 인격적 이익을 침해한 것이고 그로 인해 피고 C이 정신적 고통을 입었을 것이 경험칙상 명백하므로 원고는 피고 C이 입은 정신적 고통을 금전적으로나마 위자할 의무가 있다. 나아가 원고와

피고 C의 관계, 불법행위의 태양, 불법성의 정도, 가해행위의 경위와 결과, 그 밖에 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 참작하여 원고가 피고 C에게 배상할 위자료를 500만 원으로 정한다.

(다) 따라서 원고는 피고 C에게 위자료 500만 원 및 이에 대하여 불법행위일인 2019. 6. 9.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2021. 8. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소 청구와 피고 C이 이 법원에서 추가한 반소 청구를 포함하여 피고들의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 및 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각해야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소를 기각하고 이 법원에서 추가된 피고 C의 반소청구에 따라 원고에 대하여 위 돈의 지급을 명하며 이 법원에서 추가된 피고 B의 반소청구(위자료) 및 피고 C의 나머지 반소청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김복형, 판사 허양윤, 판사 정현식

목 록

군포시 J, K에 있는 L건물

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 근린생활시설, 주차장 및 기계실

1 내지 7층 각 762.631㎡

8층 618.763㎡

지하1 내지 3층 각 778.95㎡

지하4층 718.31㎡ 중

1. 지하1층 778.95㎡

2. 제3층 M호 철근콘크리트구조 68.250㎡, 끝.

