



대전지방법원 홍성지원

민 사 부

판 결

사 건 2019가합30775(본소) 토지인도 등
2019가합30782(반소) 기타(금전)

원고(반소피고) 정상학
충남 예산군 오가면 역탑원천길 13(원천리)
소송대리인 변호사 방이엽, 김영림, 김동민
소송복대리인 변호사 김동국, 정연기

피고(반소원고) 조봉연
충남 예산군 오가면 역탑원천길 13(원천리)
소송대리인 변호사 김한수
소송복대리인 변호사 장영달

변 론 종 결 2020. 4. 9.

판 결 선 고 2020. 5. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.



3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: ① 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게, 1,085,254,000원 및 그 중 1,024,500,000원에 대하여는 2019. 4. 27.부터, 50,754,000원에 대하여는 2018. 5. 1.부터, 각 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 10,000,000원은 별지1 목록 기재 부동산을 인도 받음과 동시에 지급하라. ② 예비적으로, 원고는 피고에게 712,198,824원 및 그 중 651,444,824원에 대하여는 2019. 4. 27.부터, 50,754,000원에 대하여는 2018. 5. 1.부터, 각 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 10,000,000원은 별지1 목록 기재 부동산을 인도 받음과 동시에 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 정인영은 1991. 10. 1.경 피고에게 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 임대한 후, 그 무렵 이를 피고에게 인도하였다.

나. 망 정인영은 위 임대차계약 당시 별지1 목록 제1, 2, 6~8항 기재 각 부동산의 전부 와 같은 목록 제3~5항 기재 각 부동산 중 각 23/29 지분을 소유하고 있었고(다만 같은



목록 제7, 8항 기재 각 부동산은 미등기상태였다), 위 소유권은 망 정인영이 2014. 6. 3. 사망할 때까지 유지되었다.

다. 망 정인영은 2001. 9. 25. 피고와 기존 임대차관계를 재확인하고 이를 문서화하기 위하여 임대차계약을 작성하였는데, 이때 임대차보증금은 1,000만 원, 차임은 월 100만 원(매월 30일 지급)으로 합의하였다(1991. 10. 1.경 및 2001. 9. 25.경의 합의에 따른 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

라. 망 정인영이 2014. 6. 3. 사망함에 따라, 망 정인영의 아들인 원고는 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 별지1 목록 제1, 2, 6~8항 기재 각 부동산의 전부와 같은 목록 제3~5항 기재 각 부동산 중 각 23/29 지분에 관한 소유권을 취득하였고, 2015. 1. 22. 위 소유권 취득에 관한 소유권이전등기 및 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 피고는 2015. 1. 7. 원고에게, 이 사건 임대차계약과 관련하여 다음과 같은 내용이 포함된 이행각서를 작성·교부하였다.

상기 본인은 ... 임대인 정인영에게 매월 지불해야 할 임차료를 약정된 기일에 상당 금액을 지불하지 못하고 있던 중 정인영이 2014. 6. 3. 사망을 하여, 그의 상속인(아들) 원고(정상학)에게 2015. 12. 31.까지 미지불된 임차금을 모두 정리하여 임대인 원고(정상학)에게 지불하기로 약속하며, 위 사항을 이행하지 못할 경우 본인이 임차한 모든 것을 원고(임대인)에게 반환하고 본인은 모든 사업을 정리하기로 한다.

바. 피고는 이 사건 각 부동산을 임차하여 인도받은 1991. 10. 1.경부터 이 사건 변론종결일 현재까지 이를 축사 및 축사부지 용도로 점유·사용하고 있다.

사. 피고는 이행각서를 작성·교부한 2015. 1. 7.경부터 이 사건 변론종결일 현재까지 원고에게 기존에 밀린 차임이나 새로 발생한 차임을 지급하지 않았다.



[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(갑 제1, 8호증의 각 기재에 의하면, 갑 제1호 증에 찍힌 피고 이름 옆의 인영이 피고의 인감도장에 의한 것임이 인정되므로, 문서 전체의 진정성립이 추정된다), 갑 제2, 7, 8호증의 각 기재, 을 제1~19호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

기초사실에 의하면, 피고는 2015. 1. 7. 이 사건 임대차계약에 의한 법률관계를 승계한 원고에게 연체차임의 존재를 인정하면서 연체차임을 2015. 12. 31.까지 변제하고, 만일 이를 지키지 못하면 이 사건 각 부동산을 반환하겠다는 약정을 하였다. 그런데 피고는 그 후로 연체차임 혹은 새로 발생한 차임을 지급하지 않았으므로, 원고는 피고와의 약정에 기하여 이 사건 임대차계약을 해지할 권리를 취득하였다고 보아야 한다. 또한 원고가 2017년 4월말 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 의사를 표시한 사실은 원·피고 사이에 별다른 다툼이 없으므로, 위 계약은 위 시점 무렵에 적법하게 해지되어 종료되었다.

따라서 특별한 사정이 없으면, 피고는 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 원고에게 이 사건 각 부동산을 반환하여야 한다.

나. 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 필요비상환청구권 등(10억 2,450만 원)에 기한 유치권 항변에 관한 판단

피고는, 자신이 이 사건 각 부동산을 임대차 용도에 맞게 점유·사용하기 위하여 별지2 표 기재와 같이 합계 10억 2,450만 원(별지2 표의 합계금액에서 천 원 미만을 버린 금액, 이하 같다) 상당의 비용을 지출함에 따라 원고로부터 이를 상환받거나 이로



인해 발생한 이익을 반환받을 권리를 취득하였고, 이를 피담보채권 삼아 이 사건 각 부동산을 적법하게 점유할 민법상 유치권을 가진다고 항변한다. 피고는 피담보채권의 법적 근거와 관련하여, ① 주위적으로는 망 정인영과의 약정에 따른 채권, 민법 제626조 제1항¹⁾의 필요비상환청구권, 채무불이행에 기한 손해배상청구권을 선택적으로 주장하고, ② 예비적으로는 부당이득반환청구권을 주장하고 있으므로,²⁾ 위 순서에 따라 피고의 항변 내용의 당부를 살펴보기로 한다.

먼저 피고가 주위적으로 주장하는 피담보채권의 근거에 관하여 본다. 피고는 망 정인영과의 약정, 민법 제626조 제1항의 필요비 상환청구에 관한 규정, 채무불이행에 기한 손해배상청구권에 기하여 원고로부터 10억 2,450만 원을 지급받을 채권이 있다고 주장하고 있다. 그러나 뒤의 제3의 가. 1) 항에서 보듯이 피고가 주위적으로 주장하는 피담보채권의 존재를 모두 인정할 수 없으므로, 이에 근거한 피고의 유치권 항변은 이유 없다.

다음으로 피고가 예비적으로 주장하는 피담보채권의 근거에 관하여 본다. 피고는, 자신의 비용 지출로 이 사건 각 부동산에 축산허가권의 가치 398,187,944원, 폐기물재활용권의 가치 15,312,000원, 토지가액 상승분 237,944,880원을 합한 651,444,824원 상당의 가치가 증가하였는데 이를 원고가 취득하였기 때문에 원고로부터 위 돈을 부당이득으로 반환받을 권리가 있다고 주장한다. 그러나 뒤의 제3의 가. 2) 항에서 보듯이 피고가 예비적으로 주장하는 피담보채권의 존재를 인정할 증거도 부족하므로, 이에 근거한 피고의 유치권 항변 역시 이유 없다.

1) 제626조(임차인의 상환청구권)

① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

2) 피고 소송대리인이 2020. 4. 9.자 제6차 변론기일에서 한 구두 진술 참조.



2) 불법행위에 의한 손해배상채권(50,754,000원)에 기한 유치권 항변에 관한 판단

피고는, 원고가 차임채권 등을 피보전권리로 하여 피고 소유의 돼지에 대해 가압류결정을 받고 그 집행을 마쳤는데, 집행관이 위법하게 가압류목적물인 돼지를 염가에 매각하는 바람에 정당한 돼지 가액과 실제 매각가액의 차액인 50,754,000원 상당의 손해를 입었다고 주장한다. 또한 피고는 위와 같은 위법한 직무집행은 원고의 가압류신청 및 매각촉구에 따른 것이기 때문에 원고로부터 불법행위에 기한 손해를 배상받을 권리가 있고, 이를 피담보채권 삼아 이 사건 각 부동산을 점유할 민법상 유치권³⁾도 있다고 항변한다.

그러나 일단 뒤의 제3의 나. 항에서 보듯이 피고가 주장하는 불법행위에 기한 손해배상청구권의 존재에 대한 증거가 있다고 볼 수 없다. 그리고 피고가 이를 근거로 민법상 유치권⁴⁾을 주장하려면 위 손해배상청구권과 유치권의 대상이 되는 이 사건 각 부동산 사이에 견련관계가 인정되어야 하는데(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다34828 판결 등 참조), 피고는 이러한 견련관계를 증명할 증거도 제출하지 못하였다.

따라서 피고의 이 부분 유치권 항변 역시 이유 없다.

3) 임대차보증금 반환청구권(1,000만 원)에 기한 동시이행 항변에 관한 판단

피고는, 원고로부터 임대차보증금 1,000만 원을 반환받을 채권이 있고 이는 원고의 임대차목적물 반환청구권과 동시이행 관계에 있으므로, 원고로부터 위 돈을 지급받기 전까지는 목적물 반환청구에 응할 수 없다는 항변도 한다.

그러나 뒤의 제3의 다. 항에서 보듯이 피고가 원고에게 지급한 임대차보증금은 임

3) 피고 소송대리인이 2020. 4. 9.자 제6차 변론기일에서 한 구두 진술 참조.

4) 제320조(유치권의 내용)

① 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

② 전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.



대차 종료 전 발생한 연체차임의 공제로 인하여 모두 소멸하였다고 보는 것이 타당하므로, 피고가 원고로부터 지급받을 임대차보증금 반환채권이 남아 있다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 동시이행 항변 역시 이유 없다.

다. 소결론

임대차 종료에 기한 원고의 이 사건 각 부동산의 반환청구는 이유 있고, 이를 저지하기 위한 피고의 항변은 모두 이유 없으므로, 원고의 본소청구는 인용되어야 한다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 필요비상환청구(10억 2,540만 원) 등에 관한 판단

피고는, 이 사건 각 부동산을 임대차 용도에 맞게 사용하기 위해 10억 2,540만 원 상당의 비용을 지출하였다면서 반소로써 그 비용 상환 혹은 이로 인해 발생한 이익의 반환을 구하고 있다. 피고는 앞에서 본 것처럼 그 법적 근거로 ① 주위적으로는 망 정인영과의 약정에 따른 채권, 민법 제626조 제1항의 필요비상환청구권, 채무불이행에 기한 손해배상청구권을 선택적으로 주장하고, ② 예비적으로는 부당이득반환청구권을 주장하고 있으므로, 위 순서에 따라 반소청구의 당부를 살펴본다.

1) 주위적 반소청구에 관한 판단

가) 망 정인영과의 약정에 기한 상환청구

(1) 주장 요지

피고는, 망 정인영이 이 사건 각 부동산을 축사 용도로 사용하기 위하여 필요한 비용을 피고가 지출하면 그 돈을 보전해 주겠다는 약정을 하였고 이에 따른 권리·의무를 모두 상속인인 원고가 승계하였으므로, 원고가 자신에게 지출액 10억 2,450만 원을 지급해야 한다고 주장한다.



(2) 판 단

그러나 망 정인영이 피고에게 이 사건 각 부동산을 축사로 사용하기 위해 지출한 비용을 보전해 주겠다는 취지의 약정을 하였음을 인정할 수 있는 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주위적 반소청구는 이유 없다.

나) 민법 제626조 제1항에 기한 필요비 상환청구

(1) 주장 요지

피고는, 이 사건 임대차계약 기간 중에 자신이 이 사건 각 부동산에 대하여 별지2 표 기재와 같이 지출한 10억 2,450만 원 상당의 시설비 등이 모두 민법 제626조 제1항의 필요비에 해당하기 때문에 원고로부터 위 돈을 돌려받을 권리가 있다고 주장한다.

이에 대하여 원고는, 피고의 필요비 지출 사실 자체를 다투는 한편 피고가 망 정인영과 필요비 상환청구권을 포기하기로 하는 특약을 맺었기 때문에 원고에게 필요비를 상환할 민법상 의무가 없다고 항변한다.⁵⁾

(2) 피고가 주장하는 필요비 상환청구권의 성립 여부

우선 피고가 주장하는 필요비 상환청구권의 성립을 인정할 수 있는지 본다.

민법 제626조 제1항은 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에게 상환을 청구할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기서 필요비란 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 말한다(대법원 1980. 10. 14. 선고 80다1851, 1852 판결, 대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결 등 참조).

5) 원고는 필요비 상환청구권의 일부가 시효로 소멸하였다는 항변도 하고 있다. 그러나 피고의 필요비 상환청구권이 성립하였다고 보기 어려운 데다가, 필요비 상환청구권을 포기하기로 하는 특약이 있었다는 원고의 항변이 이유 있으므로, 굳이 소멸시효 완성 여부에 대해서까지 나아가 판단하지 않기로 한다.



이 사안에서 피고는, 이 사건 임대차계약 기간 중인 2008~2016년에 자신의 비용을 들여 이 사건 각 부동산의 보존을 위하여 별지2 표 '공사종류'란 기재 각 공사를 수행하였다고 주장하고 있다. 나아가 위 각 공사를 수행하는 비용으로 별지2 표 '소요비용(원)'란 기재와 같이 1,024,507,000원이 소요된다는 감정인 조규영의 감정 결과를 근거 삼아 임대인인 원고가 상환해야 할 필요비가 1,024,507,000원이라고 주장한다.

그러나 기초사실에 을 제21 내지 27호증의 각 기재, 감정인 조규영의 감정 결과, 이 법원의 조규영에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래의 사정들을 고려하면, 피고가 이 사건 각 부동산의 보존을 위한 필요비를 지출하였다는 사실 및 지출액에 대한 충분한 증거가 있었다고 볼 수 없으므로, 피고에게 민법상 필요비 상환청구권이 있음을 인정할 수 없다.

① 피고가 수행하였다고 주장하는 공사와 관련하여서는, 공사비용의 지출 경위나 내역을 알 수 있는 증빙자료가 남아 있지 않다. 피고가 지출한 공사비용을 필요비로 인정하려면 그 공사비가 이 사건 각 부동산의 보존을 위한 것임이 인정되어야 하는데, 공사나 공사 진행 당시의 부동산의 현황에 대한 아무런 증빙자료가 남아 있지 않기 때문에 피고가 수행하였다고 주장하는 공사가 필요비인지, 유익비인지, 아니면 둘 모두에 해당하지 않는 제3의 비용인지 특정할 수 없다.

② 피고가 공사수행에 대한 증빙자료를 남기지 않았기 때문에 감정인 조규영 역시 현장의 도장상태와 철자재의 부식 정도를 토대로 피고가 공사를 수행한 항목 및 시기를 특정하였다. 이러한 방식을 거친 감정 결과는 명확한 증빙자료에 기초를 둔 감정 결과에 비해 정확성이 낮다.

③ 피고는 1991. 10. 1.경부터 현재까지 30년 가까이 이 사건 각 부동산을 점유·

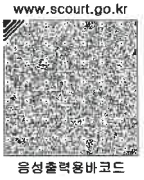


사용해 왔는데, 그 기간 중에 피고가 망 정인영이나 원고에게 이 사건 각 부동산의 하자로 인한 불편을 호소하거나 자신이 지출한 수리비용이나 시설물 설치비용의 상환을 요구했다고 인정할 자료를 찾아볼 수 없다. 또한 피고는 앞서 보았듯이 이 사건 각 부동산에 대하여 한 공사의 증빙내역을 보관하지도 않은 것으로 보인다.

④ 피고는 2015. 1. 7. 원고에게 이행각서의 교부로써 2015. 12. 31.까지 연체차임을 지급하고 만일 이를 지키지 못하면 목적물을 반환하겠다는 의사표시를 하였는데, 이때 필요비 상환청구권의 존재를 언급하지 않았다. 피고가 이 사건 반소로써 주장하는 바와 같은 거액의 필요비를 받지 못한 상태에서 조건 없이 위와 같은 내용의 의사표시를 하였다는 것은 납득하기 어렵다.

⑤ 피고는, 축산업을 영위하기 위해 이 사건 각 부동산을 임차하였는데, 관련 법령상 피고가 축산업을 영위하기 위해서는 소독시설, 방역시설, 축산폐수배출시설 등의 설치가 필수이기 때문에 각 시설을 설치하는 비용을 필요비로 봐야 한다고 주장한다. 그러나 ㉠ 임대인이 위와 같은 시설을 설치해주어야 한다는 내용이 임대차계약서에 포함되어 있지 않고, 위 시설이 임대목적물로 거시되어 있지도 않은 점, ㉡ 이 사건 각 부동산에 위 각 시설이 구비되어 있지 않다고 해서 토지·건물로서의 본연의 사용가치에 흠결이 있다고 평가할 수 없는 점, ㉢ 축사운영을 위한 설비를 구비하는 것을 토지·건물 자체의 상태를 유지·보존하기 위한 비용으로 분류하기도 어려운 점 등을 고려하면, 피고가 주장하는 시설 설치비를 임차물의 보존을 위해 지출한 필요비로 볼 수 없다.

⑥ 피고가 설치한 시설물이 임대차목적물인 이 사건 각 부동산을 훼손하거나 과도한 비용을 지출하지 않고서도 분리할 수 있고 부동산과 독립된 경제적 효용을 가진다면, 그 시설물은 이 사건 각 부동산의 일부가 되었다고 볼 수 없고, 피고가 목적물



반환 시에 수거해야 하는 대상이 된다. 이러한 물건은 이 사건 각 부동산 자체의 보존을 위한 것으로 보기는 어려운데, 피고가 공사비를 들여 설치했다고 주장하는 시설물 중에는 이 사건 각 부동산에 부합되지 않은 독립된 물건으로 취급된다고 볼 여지가 있는 항목도 상당수 포함되어 있다. 원고 역시 전기안정기, 우물수중펌프, 철구조물, 공구류 등의 항목(별지2 표 순번 1, 2, 28, 31, 45 관련)은 임대차목적물의 일부가 되지 않은 별개의 물건(부속물)으로 봐야 한다는 지적을 한 바 있는데, 이에 대한 충분한 반박이나 반대증명이 이루어진 바 없다.

(3) 예비적 판단: 필요비 상환청구권 포기특약의 존재 여부

원고는, 피고의 필요비 지출 사실이 인정된다고 하더라도 피고가 망 정인영과의 임대차계약 체결 시에 필요비 상환청구를 하지 않기로 하는 특약을 맺었기 때문에 민법상 필요비 상환청구권은 인정될 수 없다는 항변을 하므로, 이에 관하여 본다.

건물의 임차인이 임대차관계 종료 시에는 건물을 원상으로 복구하여 임대인에게 인도하기로 약정한 것은 건물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약으로 평가된다(대법원 1975. 4. 22. 선고 73다2010 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2012다3609 판결 등 참조). 그런데 이 사안에서 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2001. 9. 25. 망 정인영과 작성한 임대차계약서에 "임대차계약이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 돌려주어야 한다."라는 문구가 삽입된 사실이 인정되는데, 위 문언은 필요비 상환청구권 포기특약으로 볼 소지가 큰 계약문언에 해당한다. 게다가 기초사실에 갑 제1, 7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들까지 추가로 살펴보면, 피고가 이 사건 임대차계약과 관련하여 발생하는 필요비의 상환청구권을 포기하는





의사표시를 하였음을 넉넉히 인정할 수 있다. 따라서 필요비 상환청구권의 포기특약이 있음을 지적하는 원고의 항변이 이유 있으므로, 결국 피고의 민법상 필요비 상환청구는 이유 없다.

① 피고는 1991. 10. 1.경부터 30년 가까이 이 사건 각 부동산을 점유·사용해 왔는데, 임대차기간 중에 망 정인영이나 원고에게 필요비 등의 상환을 요구하거나 수선을 요구했다는 자료를 찾아볼 수 없다. 또한 피고는 2015. 1. 7. 임대인 지위를 승계한 원고에게 차임 연체사실을 확인하고 이를 2015. 12. 31.까지 지급하겠다는 이행각서를 건네주었는데, 위 서류에도 필요비·유익비 상환에 대해서는 언급되어 있지 않다.

② 피고는 약 30년간 이 사건 각 부동산을 점유·사용하는 동안 수많은 공사를 수행했다고 주장하면서도, 이에 대한 증빙자료를 보관하지 않았다. 이는 피고가 필요비 또는 유익비의 상환청구를 염두에 두지 않고 있었다고 보지 않고서는 납득하기 어려운 정황사실이다.

③ 피고는 2001. 9. 25. 망 정인영과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 1,000만 원, 차임을 월 100만 원으로 각각 정하였고, 차임 액수는 이 사건 변론종결일 현재 까지도 동일하게 유지되고 있다. 이 사건 임대차계약의 목적물인 부동산의 규모나 가액을 고려할 때 비교적 낮은 수준의 차임이 약 20년 동안 한 번도 인상되지 않은 채 유지되어 온 것으로 보이는데, 이는 필요비 등의 상환청구권 포기특약이 있는 상황을 가정할 경우에 더 쉽게 수긍할 수 있다.

(4) 소결론

위 검토 사항을 종합하면, 피고가 필요비를 지출하였다는 점에 대한 증명도 부족하고, 설령 그 지출사실이 인정된다 하더라도 피고가 필요비 상환청구권을 포기하였다



는 원고의 항변이 이유 있으므로, 결국 피고의 이 부분 주위적 반소청구는 이유 없다.

다) 채무불이행에 따른 손해배상청구

(1) 주장 요지

피고는, 망 정인영 또는 원고가 축사를 운영하는 데 부족함이 없을 정도로 이 사건 각 부동산을 관리·유지하고 필요한 설비를 갖출 의무가 있었음에도 이를 이행하지 않아 원고가 별지2 표 기재와 같이 10억 2,450만 원 상당의 비용을 지출하는 손해를 입었다고 주장한다. 이에 근거하여 피고는, 원고에 대해서 채무불이행에 따른 손해배상청구권에 기해서도 10억 2,450만 원 상당을 지급받을 채권이 있다고 주장한다.

(2) 판 단

그러나 망 정인영 또는 원고가 이 사건 각 부동산을 축사 및 축사부지 용도로 점유·사용할 수 있도록 허여하는 것을 넘어 피고의 축산업 운영에 필요한 각종 비용 지출 혹은 시설물 설치를 해 줄 것을 약정하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 피고가 주장하는 사항이 당초 원고의 채무 범위에 포함되어 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주위적 반소청구 역시 이유 없다.

2) 예비적 반소청구에 관한 판단

가) 주장 요지

피고는 예비적으로, 설령 피고의 비용 지출과 관련하여 약정에 기한 채권, 필요비상환청구권, 채무불이행에 기한 손해배상청구권이 인정될 수 없다고 하더라도, 적어도 그 비용 지출로 인해 원고가 이득을 얻은 액수에 상당하는 부당이득반환청구권이 인정되어야 한다고 주장한다. 나아가 피고는, 원고가 얻은 부당이득이 축산허가권의 가치 398,187,944원, 폐기물 재활용권의 가치 15,312,000원, 토지가액 상승분 237,944,880원



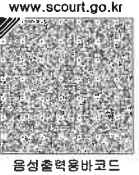
을 합한 651,444,824원에 달한다고 하면서, 위 액수 상당의 부당이득청구권이 있다고 주장한다.

나) 판단

그러나 앞서 본 사실에 을 제21, 22호증의 각 기재, 감정인 조규영의 감정·보완감정 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들을 보면, 피고가 원고를 상대로 부당이득반환청구권을 취득하였다는 점에 대한 증거가 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 예비적 반소청구는 이유 없다.

① 축산법은 축산업의 허가를 받은 자가 영업양도를 통하여 그 영업자의 지위를 다른 사람에게 넘겨줄 수 있는 것으로 규정하고 있고(제24조 제1항), 폐기물관리법 역시 폐기물처리업자, 폐기물처리시설의 설치승인을 받거나 신고를 한 자, 폐기물처리 신고자 등이 그 지위를 일정한 절차를 거쳐 다른 사람에게 넘겨줄 수 있는 것으로 규정하고 있다(제33조). 그런데 피고는 법이 정한 절차에 따라 원고에게 축산허가권이나 폐기물 재활용권을 승계해 준 사실도 없고, 위 권리 또는 지위가 임대차관계 종료로 인해 자동으로 임대인인 원고에게 승계된다고 볼 근거도 없다. 따라서 원고가 축산허가권이나 폐기물 재활용권 자체나 그 가액을 부당이득했다는 전제 자체가 성립하기 어렵다.

② 피고의 주장은 본인이 비용을 들여 이 사건 각 부동산의 객관적 가치를 높였으므로 그 비용을 상환해야 한다는 취지로 해석될 여지도 있는데, 이와 같이 해석할 경우 피고의 주장은 민법상의 유익비 상환청구를 하는 취지와 다르지 않다. 그런데 제3의 가. 1) 나) (3) 항에서 보았듯이 피고는 망 정인영과 필요비 또는 유익비의 상환청구권을 포기하는 특약을 체결한 것으로 평가되므로, 위와 같은 내용의 비용상환을 구하는 것은 허용될 수 없다.



③ 피고가 주장하는 부당이득액은 감정인 조규영이 산출한 축산허가권의 가액을 토대로 한 것인데, 감정인 조규영이 산출한 축산허가권의 가액 398,187,949원은 피고가 별도로 부당이득반환을 구하는 폐기물 재활용권의 가치 15,312,000원, 토지가액 상승분 237,944,880원을 모두 포함한 수치이다(감정인 조규영이 2019. 4. 26. 제출한 보완 감정서 13면 참조). 따라서 위 각 항목에 대해서 별도로 부당이득반환을 구하는 것은 곧 동일한 항목에 대해서 이중으로 금전지급청구를 하는 것이다.

나. 불법행위에 따른 손해배상청구(50,754,000원)에 관한 판단

1) 주장 요지

피고는, 원고가 차임채권 등을 피보전권리 삼아 피고 소유의 돼지에 대한 가압류 결정을 받아 집행하였는데, 집행관이 가압류목적물인 돼지를 염가에 매각하는 위법행위를 하였다고 주장한다. 피고는, 위와 같은 위법한 직무집행이 원고의 매각절차 촉구 에 기인한 것이고 위 직무집행으로 인해 50,754,000원 상당의 손해를 입었기 때문에 원고가 자신에게 그 손해를 배상해야 한다고 주장한다. 위 논리에 따라 피고는 원고를 상대로 50,754,000원 상당의 불법행위에 기한 손해배상청구권이 있다고 주장한다.

2) 판단

갑 제20, 21, 28호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고를 상대로 대전지방법원 홍성지원 2017카단10288호로 피고 소유의 돼지들에 대하여 가압류신청을 하여 인용결정을 받고, 2017. 12. 19. 피고 소유의 모돈 21두, 웅돈 4두, 자돈 54두, 육성비육돈 160두 합계 239두에 대하여 가압류집행을 마친 사실, 대전지방법원 홍성지원 소속 집행관이 2018. 5. 1. 가압류된 돼지 239두에 대하여 매각절차를 진행하였고, 위 매각절차에서 최유수가 3,513만 원에 최고가매수신고를 한 사실, 매수인 최

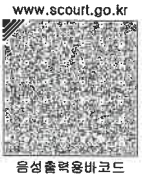


유수가 매각대금 3,513만 원 전액을 납부하여 가압류된 돼지들이 최유수에게 인도된 사실, 축산물품질평가원은 2018. 5. 2. 당시 성돈(110kg 기준)의 산지가격을 421,000원으로 게시한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 거시한 증거에 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고가 집행관의 돼지 매각절차 진행과 관련하여 피고에게 불법행위를 하였다거나, 피고가 돼지 매각으로 인해 손해를 입었다는 사정이 충분히 증명되었다고 보기 어려우므로, 피고의 이 부분 반소청구 역시 이유 없다.

① 민사집행법 제296조 제5항은 가압류물에 대한 현금화가 허용되지 않는다는 원칙을 천명하는 한편(본문), 가압류물을 즉시 매각하지 않으면 값이 크게 떨어질 염려가 있거나 그 보관에 지나치게 많은 비용이 드는 경우에는 예외적인 현금화를 허용하고 있다(단서). 이 사안에서 대전지방법원 홍성지원 소속 집행관은 가압류물을 현금화해야 하는 예외적인 사정이 있다는 판단 하에 피고 소유 돼지를 현금화한 것인데, 피고가 제시한 증거만으로는 집행관이 한 판단이 잘못된 것임을 인정하기에 부족하다.

② 가압류물의 현금화(민사집행법 제296조 제5항 단서)는 집행관의 직권 판단에 의하여 진행되는 절차로서, 민사집행법상 가압류채권자에게 절차에 대한 신청권이 부여되어 있지 않다. 따라서 설령 원고가 집행관에게 돼지 매각의 필요성을 주장하였다 고 하더라도 이는 법적 효력이 없는 직권 발동을 촉구하는 행위에 불과하므로, 원고의 행위와 돼지 매각절차 진행 사이의 법률적 인과관계를 인정할 수 없다. 게다가 이 사안에서는, 원고가 집행관에게 돼지 매각을 촉구하였다는 구체적인 증거가 제출되지도 않았다.



③ 피고는 축산물품질평가원의 인터넷 홈페이지에 게시된 성돈(110kg)의 2018. 5. 1. 자 시가를 근거로, 매각된 돼지 중 성돈의 가격은 421,000원, 자돈의 가격은 그 절반인 210,500원으로 계산하여 매각된 돼지들의 적정 가격이 85,884,000원에 달했다고 주장한다. 그러나 ㉔ 유체동산가압류조서에는 가압류된 돼지 239두의 평가액이 3,513만 원으로 적혀 있고, 실제 그 가격대로 매각이 이루어진 점, ㉕ 개별 돼지의 가격은 품종, 품질, 중량에 따라 크게 달라질 수 있어 축산물품질평가원이 게시한 표준 가격만을 가지고 피고 소유의 돼지들의 당시 시가를 알기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 가압류물의 매각절차로 인하여 피고가 손해를 입었다는 사정에 대해서도 증거가 이루어졌다고 볼 수 없다.

다. 임대차보증금 반환청구(1,000만 원 부분)에 관한 판단

피고는, 이 사건 임대차계약에 따라 망 정인영에게 1,000만 원의 임대차보증금을 지급하였으므로, 임대인 지위를 승계한 원고는 피고로부터 이 사건 각 부동산을 반환받음과 동시에 위 1,000만 원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

기초사실에 의하면, 피고와 망 정인영이 2001. 9. 25. 이 사건 임대차계약에 관한 계약서를 작성하면서 임대차보증금을 1,000만 원으로 약정한 사실이 인정되고, 피고가 망 정인영에게 위 시점 무렵 임대차보증금 1,000만 원을 지급한 사실에 대해서는 원·피고 사이에 별다른 다툼이 없다.

그러나 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되고(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다






50729 판결 등 참조), 보증금에 의하여 담보되는 채권에는 연체차임 및 그에 대한 지연손해금도 포함된다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결 등 참조). 기초사실에 의하면, 피고는 이행각서 작성일인 2015. 1. 7.에도 원고에게 연체된 차임이 있었는데, 그때부터 현재까지 이 사건 각 부동산을 계속 점유·사용하면서도 차임을 지급하지 않았으므로 원·피고의 임대차관계 종료 시점인 2017년 4월 말의 연체차임이 임대차보증금 액수인 1,000만 원을 초과한다는 점은 계산상 분명하다. 따라서 피고의 임대차보증금은 전액이 공제로 소멸하여 피고는 임대차보증금 반환을 구할 권리가 없다고 봄이 타당하므로, 피고의 이 부분 반소청구 역시 이유 없다.

라. 소결론

결국 피고의 반소청구는 이유 없으므로 모두 기각되어야 한다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	성기권	<u>성 기 권</u>	
	판사	박광선	<u>박 광 선</u>	
	판사	유현식	<u>유 현 식</u>	





별지1

부동산의 표시

1. 충청남도 예산군 오가면 역탑리 455-11 잡종지 1,045㎡
2. 충청남도 예산군 오가면 원천리 961 잡종지 2,121㎡
3. 충청남도 예산군 오가면 원천리 964-2 대 430㎡
4. 충청남도 예산군 오가면 원천리 964-8 잡종지 220㎡
5. 충청남도 예산군 오가면 원천리 965 잡종지 11,673㎡
6. 충청남도 예산군 오가면 원천리 967 답 4,953㎡
7. 충청남도 예산군 오가면 원천리 961, 965
철파이프조 아연지붕 단층 동물관련시설
1(가동)층 367.5㎡
1(나동)층 68.9㎡
8. 충청남도 예산군 오가면 원천리 961, 965
파이프 및 조적조 슬레이트지붕 단층 동물관련시설
에프동 1274.4㎡
이동 712.5㎡
디동 581.1㎡
씨동 506㎡
아이동 445㎡
에이동 273.28㎡
비동 273.28㎡
지동 87.04㎡
에이치동 66㎡

끝.



별지2

피고가 주장하는 시설비 등 지출 내역

순번	공사종류	항 목	소요비용(원)	수리연도
1	전기안정기(신설)	필요비	32,087,000	2016
2	우물수증펌프설치(신설)	필요비	23,430,000	2016
3	울타리(신설)	필요비	40,227,000	2013
4	정화조(신설)	필요비	23,793,000	2009
5	정화조(신설)	필요비	103,422,000	2013
6	정화조 기계설비(신설)	필요비	91,421,000	2009
7	정화조 기계설비(신설)	필요비	18,348,000	2013
8	하수구 맨홀(신설)	필요비	14,212,000	2009
9	침전조(신설)	필요비	154,000	2015
10	지붕수리(판넬)	필요비	28,490,000	2015
11	돈사 물배관설치	필요비	682,000	2015
12	지붕수리	필요비	121,000	2015
13	바닥콘크리트타설	필요비	3,597,000	2009
14	바닥 철구조물수리	필요비	99,000	2009
15	돈사 물전기수리설치	필요비	1,683,000	2009
16	지붕수리	필요비	22,418,000	2009
17	돈사 바닥콘크리트	필요비	2,640,000	2009
18	지붕수리	필요비	18,502,000	2009
19	목재트러스	필요비	3,663,000	2009
20	전기,물, 배관수리	필요비	1,133,000	2009
21	돈사 바닥콘크리트	필요비	70,565,000	2009
22	돈사 화재로 인한 신축	필요비	144,243,000	2009
23	물배관전기시설수리	필요비	748,000	2009
24	돈사 바닥 강제교환수리	필요비	946,000	2009
25	물배관 철구조물 수리	필요비	121,000	2009
26	우사	필요비	161,733,000	2009



순번	공사종류/수리/신설	항 목	소요비용(원)	수리연도
27	철구조물	필요비	231,000	2009
28	철구조물	필요비	187,000	2016
29	콘크리트	필요비	13,486,000	2016
30	물배관	필요비	3,751,000	2016
31	철구조물	필요비	1,188,000	2016
32	물배관(신설)	필요비	132,000	2013
33	물배관(신설)	필요비	1,925,000	2016
34	철구조물	필요비	2,420,000	2013
35	퇴비사(신설)	필요비	91,773,000	2008
36	액비저장탱크(신설)	필요비	13,343,000	2008
37	마당갓시오 지붕트러스	필요비	40,271,000	2009
38	바닥콘크리트	필요비	8,074,000	2009
39	전기수리교환	필요비	968,000	2009
40	물배관저기배선	필요비	99,000	2009
41	철구조물	필요비	88,000	2009
42	콘크리트	필요비	1,067,000	2009
43	도로포장, 수리(구내포장)	필요비	15,785,000	2009
44	살림집	필요비	17,006,000	2009
45	공구류(신설)	필요비	4,235,000	2016
합 계			1,024,507,000	

끝.



정본입니다.

2020. 5. 22.

대전지방법원 홍성지원

법원주사 이호영



판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(대전지방법원 홍성지원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

비밀보호를 위한 판결서 열람·복사 제한신청 안내

1. 신청사유

2015. 1. 1.이후 확정된 민사·행정·특허사건 등 민사소송법 제163조의2 규정이 적용되거나 준용되는 본안사건(다만, 2014. 12. 31.이전에 확정되거나 「소액사건심판법」, 「상고심절차에 관한 특례법」 제4조 및 법 제429조 본문에 따른 사건은 제외)의 당사자 등 관계인은 다음과 같은 경우 인터넷 등을 통한 판결서의 열람·복사를 제한하여 줄 것을 신청할 수 있습니다.

- 판결서 중에 관계인의 사생활에 관한 중대한 비밀이 적혀 있고, 제3자에게 비밀 기재부분의 열람 등을 허용하면 사회생활에 지장이 클 우려가 있는 때
- 판결서 중에 관계인의 영업비밀(「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률」 제2조 제2호의 영업비밀)이 적혀 있는 때

2. 신청자격 : 민사·행정·특허 등 본안사건의 관계인

당사자, 법정대리인, 특별대리인, 법인 등 단체의 대표자, 참가인, 소송수행자, 소송대리인, 지배인, 선정자, 증인, 감정인 등 명칭이나 소송상 지위를 불문하고 판결서 중에 위 신청사유에 해당하는 비밀이 적혀 있어 보호할 필요가 있는 사람 또는 법인

3. 신청방법

소송기록을 보관하고 있는 법원의 법원서기관·법원사무관·법원주사·법원주사보에게 열람 등 제한신청서 접수

4. 근거법률 : 민사소송법 제163조의2 제4항, 제163조