

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다201429 토지차임  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 변호사 박순호  
피고, 상고인 피고  
소송대리인 변호사 조성찬 외 1인  
원 심 판 결 수원지방법원 2017. 12. 7. 선고 2016나78042 판결  
판 결 선 고 2018. 5. 30.

주 문

원심판결 중 2015. 3. 27.부터의 부당이득반환 청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하  
고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 양도담보 설정자가 채권을 담보하기 위하여 그 소유의 동산을 채권자에게 양도한  
경우 담보목적물을 누가 사용·수익할 수 있는지는 당사자의 합의로 정할 수 있지만

반대의 특약이 없는 한 양도담보 설정자가 그 동산에 대한 사용·수익권을 가진다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2006다37106 판결 등 참조). 따라서 그 동산이 일정한 토지 위에 설치되어 있어 그 토지의 점유·사용이 문제된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 양도담보 설정자가 그 토지를 점유·사용하고 있는 것으로 보아야 한다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2005다36083 판결 참조).

2. 원심판결에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 인천 (주소 1 생략) 양어장 4,156㎡[2015. 9. 7. 그중 28㎡가 (주소 2 생략)으로 분할되어 4,128㎡만 남게 되었다. 이하 '이 사건 토지'라 한다]는 소외 1과 소외 2가 1/2 지분씩 공유하고 있었다.

나. 원고의 제부(弟夫)인 소외 3은 2004. 3.경 이 사건 토지에 수조식 육상종묘배양장 시설(이하 '이 사건 시설물'이라 한다)을 설치하고, 치어양식판매업체인 '○○○○'을 운영하였다.

다. 피고는 2007. 7. 27. 소외 3에게 '○○○○' 운영자금으로 1억 5,300만 원을 빌려 주었고, 이후 소외 3과 동업약정을 하였는데, 그 내용은 피고가 운영자금을 전액 출자하고, 소외 3은 노무를 제공하여 2008년부터 2018년까지 10년간 치어양식판매업체를 공동으로 운영하며, 운영수익금 중 소외 3에게 배당될 수익금을 위 대여금의 변제에 우선 충당하기로 하는 것이었다. 이에 따라 피고는 2008. 2. 5.경 종묘생산어업허가를 받은 다음 소외 3과 공동으로 치어양식판매업체인 '△△△△'을 운영하였다. 그 후 피고는 2011. 2. 20. 소외 1로부터 이 사건 토지를 임차보증금 1,000만 원, 차임 연 1,500만 원, 임대차기간 2011. 2. 20.부터 2014. 3. 12.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

라. 피고와 소외 3의 동업관계는 이들 사이의 분쟁으로 2013. 8.경 종료되었다. 피고는 2013. 8. 5. '△△△△'에 관하여 휴업신고를 하였다. 소외 1은 2014. 2. 10. 피고에게 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다고 통지하였다.

마. 원고는 2014. 6. 25. 자기 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 다음 2014. 8. 11. 피고에게 2014. 8. 말까지 이 사건 토지에 있는 이 사건 시설물을 철거할 것을 통지하였다.

바. 소외 3은 2014. 8. 6. 피고를 상대로 이 사건 시설물에 대한 소유권확인과 '△△△△'의 사업자 명의변경절차 이행을 구하는 소(인천지방법원 2014가합56436호)를 제기하였고, 피고는 소외 3을 상대로 대여금과 동업정산금 등의 지급과 이 사건 시설물에 대한 소유권 확인을 구하는 반소(인천지방법원 2014가합56443호)를 제기하였다.

사. 피고와 소외 3 사이의 위 소송에 관하여 2015. 3. 27. 다음과 같은 내용으로 조정(이하 '이 사건 관련 조정'이라 한다)이 성립하였다.

① 소외 3은 피고에게 2억 3,000만 원을 지급하되, 이를 분할하여 2015. 8. 31.부터 2018. 8. 31.까지 매년 8월 말에 5,000만 원씩 지급하고, 2019. 8. 31. 3,000만 원을 지급한다. 소외 3이 만일 이를 지체할 경우 기한의 이익을 상실하고 미지급된 돈에 대하여 기한의 이익 상실 다음날부터 다 갚는 날까지 지연손해금을 가산해서 지급한다. ② 피고는 위 돈을 모두 지급받을 때까지 양도담보 형식으로 이 사건 시설물의 소유권을 보유하고, 소외 3은 그 기간 동안 이 사건 시설물을 점유·관리·수익하며, 위 돈의 지급을 완료한 때 소외 3은 이 사건 시설물의 소유권을 취득한다. ③ 피고는 이 사건 토지를 사업장으로 하는 인·허가 명의를 소외 3으로 변경하는 것에 동의하고 협조한다.

3. 위와 같은 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 2015. 3. 27. 이 사건 관련 조

정을 통해서 소외 3이 자신의 채무를 담보하기 위해서 이 사건 시설물을 피고에게 양도하면서 양도담보 기간 동안 이 사건 시설물에 대한 사용·수익권을 갖고 있었던 이상, 양도담보 설정자인 소외 3이 이 사건 시설물이 설치된 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다고 보아야 하고, 채권자인 피고가 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다고 볼 수 없다. 다만 소외 3이 2015. 3. 27. 이 사건 관련 조정 이후 구체적으로 어느 시점부터 이 사건 시설물을 사용·수익하였는지가 불분명하므로 원심으로서는 이를 구체적으로 심리해야 할 것이다.

그런데도 원심은, 피고가 2015. 3. 27. 이후에도 이 사건 시설물의 소유자로서 부지로 사용되는 이 사건 토지를 점유·사용하고 있음을 전제로 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2017. 6. 24.까지 연 1,500만 원의 비율로 계산한 차임에 해당하는 금액과 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 양도담보나 부당이득에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 피고의 상고이유 주장은 정당하다.

4. 그러므로 피고의 상고는 이유 있어 원심판결 중 2015. 3. 27.부터의 부당이득반환 청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심 법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김창석

대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

대법관 민유숙