

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다284915 비닐하우스 철거 및 토지인도
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 정용환
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 오서진
원 심 판 결 대전지방법원 2020. 10. 22. 선고 2019나108822 판결
판 결 선 고 2022. 4. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 소외 2 등으로부터 이 사건 토지를 임차하여 경작하다가 2003. 1. 2.

피고에게 이 사건 토지를 전차임 연 백미 24가마(80kg들이)에 전대하였다(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다).

나. 소외 1의 배우자인 원고는 이 사건 전대차계약이 유지되던 중인 2008. 11. 24. 이 사건 토지의 임대 업무를 소외 2 등으로부터 위탁받은 한국농어촌공사와 이 사건 토지에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이로써 이 사건 토지의 임차인은 소외 1에서 원고로 변경되었다.

다. 원고와 한국농어촌공사는 임대기간 만료로 2014. 2. 27. 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 다시 체결하고, 2019. 1. 17. 임대차계약을 또다시 체결하여, 2024. 1. 16. 까지 임대기간이 연장되었다.

라. 피고는 이 사건 전대차계약 이후 이 사건 토지를 점유하였는데, 2017년 이후로는 이 사건 토지의 전차임을 지급하지 않았다.

2. 임차권 침해를 원인으로 한 손해배상책임의 성립 여부(상고이유 제2, 3점)

가. 원심은 다음과 같은 이유로 피고는 원고에게 불법행위를 원인으로 한 손해배상 책임이 있다고 판단하였다.

이 사건 임대차계약을 체결한 이후 원고는 이 사건 토지의 임차인 지위에 있고, 소외 1은 이 사건 토지의 임차인 지위에 있지 않았다. 피고가 이 사건 토지를 적법하게 전대할 권한이 없는 소외 1과 체결한 이 사건 전대차계약의 갱신계약에 따라 이 사건 토지를 계속 점유한 것은 원고에 대해서는 불법점유에 해당한다. 원고는 피고의 불법 점유로 이 사건 토지를 사용·수익하지 못함으로써 이 사건 토지의 차임에 해당하는 손해를 입었다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 손해배상을 구하는 2017. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지 이 사건 토지의 차임 상당액을 배상할 책임이 있다.

나. 그러나 원심판단은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

(1) 제3자가 채권을 침해하였다는 사실만으로 곧바로 불법행위가 성립하지는 않지만, 제3자가 채권자를 해친다는 사정을 알면서도 법규를 위반하거나 선량한 풍속 그 밖의 사회질서를 위반하는 등 위법한 행위를 하여 채권자의 이익을 침해하였다면 불법행위가 성립한다. 채권침해의 위법성은 침해되는 채권 내용, 침해행위의 양태, 침해자의 고의나 해의 등 주관적 사정 등을 참작하여 구체적·개별적으로 판단하되, 거래자유 보장 의 필요성, 경제·사회정책적 요인을 포함한 공공의 이익, 당사자 사이의 이익 균형 등을 종합적으로 고려해야 한다(대법원 2007. 9. 21. 선고 2006다9446 판결, 대법원 2021. 6. 30. 선고 2016다10827 판결 등 참조).

(2) 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사정을 알 수 있다.

이 사건 토지에 관한 원고의 임차권이 성립할 당시 피고는 이미 이 사건 전대차계약에 따라 이 사건 토지를 점유하고 있었다. 이 사건 토지의 임차인이 원고로 변경된 이후 원고나 소외 1이 피고에게 그와 같은 사실을 알렸다거나 피고가 이를 알고 있었다고 볼 만한 사정이 없다. 피고는 임차인이 원고로 변경된 이후로도 계속하여 이 사건 전대차계약의 내용대로 이 사건 토지에서 경작하였고, 원고도 이를 용인하였다.

(3) 이러한 사정을 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 원고의 임차권을 해친다는 사정을 알면서도 법규를 위반하거나 선량한 풍속 그 밖의 사회질서를 위반하는 등 위법한 행위를 함으로써 원고의 이익을 침해하였다고 단정할 수 없다.

다. 그런데도 원심은 위 가항에서 본 이유를 들어 피고에게 원고에 대한 손해배상책임이 있다고 단정하였다. 원심판결에는 채권침해로 인한 불법행위의 성립요건에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를

지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

3. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

 대법관 안철상

 대법관 이흥구