

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다216421(본소) 토지인도 등  
2021다216438(반소) 손해배상금

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 그린

담당변호사 조태천

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 변호사 조창남

원 심 판 결 수원지방법원 2021. 2. 3. 선고 2019나9979(본소), 2019나9986(반  
소) 판결

판 결 선 고 2022. 5. 26.

주 문

원심판결 중 본소 및 반소 중 임대차보증금반환청구에 관한 피고(반소원고) 패소부분  
을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 피고(반소원고)의 부당이득반환의무의 존부

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 임대차계약의 목적이 농지로 보전되기 어려운 용도에 제공하기 위한 것으로서 농지로서의 기능을 상실하게 하는 경우에 해당하여 반사회성이 현저한 특별한 사정이 있다고 볼 수 없다는 이유로 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)의 부당이득반환의무를 인정하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 임대차계약의 체결 경위·목적, 이 사건 부동산의 경작 및 이용 상황, 피고가 이 사건 부동산을 이용한 방법 등에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 오인하는 등의 잘못이 없다.

### 2. 원고(반소피고)의 손해배상책임의 존부

원심은 그 판시와 같은 이유로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 피고에게 이 사건 부동산에서 석재가공업을 할 수 있다는 취지로 기망한 사실을 인정할 수 없고, 피고의 컨테이너 등 시설물 설치와 경계 침범행위 등이 원고의 귀책사유로 인한 것으로 볼 수도 없다는 이유로 피고의 반소청구 중 손해배상청구 부분을 배척하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 임대차계약의 체결 경위·목적, 이 사건 부동산의 경작 및 이용 상황, 피고가 이 사건 부동산을 이용한 방법 등에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니하여 자유심증주의

의 한계를 벗어나 사실을 오인하는 등의 잘못이 없다.

### 3. 피고의 부당이득액 산정방법의 당부

농지에 관한 임대차계약이 강행법규인 농지법 제23조에 위반되어 무효가 되는 경우, 임차인이 법률상 권원 없이 농지를 점유·사용함에 따라 얻게 된 이득은 특별한 사정이 없는 한 그 농지의 임료 상당액이고(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다51539 판결, 대법원 2006. 12. 22. 선고 2006다56367 판결 등 참조), 이때의 '임료 상당액'은 해당 농지가 다른 용도로 불법으로 전용되어 이용되는 상태임을 전제로 산정하여서는 안 됨은 물론, 임대차보증금이 없는 경우를 전제로 객관적으로 산정된 금액을 의미하는 것이 원칙이다. 그러므로 강행법규인 농지법 제23조의 위반을 이유로 임대차계약이 무효가 되는 경우에도 특별한 사정이 있는 경우가 아니라면 임대인이 임차인에 대하여 그 점유·사용에 관한 부당이득의 반환을 구할 수 있지만, 그 약정 차임이 해당 농지가 불법으로 전용되는 상태가 아닌 경우로서, 임대차보증금이 없는 경우임을 전제로 객관적으로 산정된 '임료 상당액'과 사실상 동일하다는 등의 특별한 사정이 없음에도, 곧바로 이를 그 점유·사용에 따른 부당이득 금액으로 추인하는 것은 결과적으로 무효인 농지 임대차계약의 내용을 적극적으로 실현하는 것이 되어 강행법규인 농지법 제23조의 규범 목적과 취지를 사실상 잠탈하게 되므로 허용될 수 없다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2013다79887, 79894 판결, 대법원 2017. 4. 13. 선고 2016다261274 판결 등 참조).

원심판결 이유 및 기록에 따르면, ① 피고가 이 사건 부동산을 원고로부터 임차하여 컨테이너 등을 설치하여 석재가공업 등을 영위한 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금은 3,200만 원, 차임은 월 90만 원인 사실, ② 이 사건 부동산이 '농지'로 이용되는 것을 전제로 임대차보증금이 없는 상태에서의 임료 상당액에 관한 원심의 감정결과

에 따른 월 임료 상당액은 이 사건 임대차계약에서 임대차보증금을 제외한 약정 차임 월 90만 원보다 현저히 적은 사실이 인정된다.

그렇다면, 원심으로서는 본소와 반소 중 임대차보증금반환청구 부분에 관하여, 감정 촉탁절차를 거쳐 임대차보증금이 없는 농지인 상태를 전제로 객관적으로 산정된 임료 상당액을 기준으로 이 사건 부동산에 관한 피고의 부당이득액을 산정하였어야 함에도, 단지 원고가 이 사건 임대차계약상 임대차보증금 3,200만 원을 감안하지 아니한 채 차임 상당의 부당이득만을 구하는 이상 이 사건 임대차계약에서 정한 약정 차임이 피고에게 불리하다고 볼 수 없다는 이유만을 들어 약정 차임을 기준으로 이를 산정하였는 바, 이러한 원심의 판단에는 부당이득금의 산정방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결 중 본소 및 반소 중 임대차보증금반환청구에 관한 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하되, 피고의 나머지 상고는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	민유숙
	대법관	조재연

대법관 이동원

주 심 대법관 천대엽