

대전지방법원

제 11 민사부

판 결

사 건 2013가합104053 손해배상(기)
원 고 대전광역시
대표자 시장 염홍철
소송대리인 변호사 김형배
피 고 주식회사 甲
대표이사 乙
소송대리인 한밭 법무법인
담당변호사 박주봉
변 론 종 결 2014. 2. 26.
판 결 선 고 2014. 3. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 36,352,310원 및 이에 대하여 2014. 2. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 대전 유성구 제2관련상가동 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 판매시설 922.03㎡와 같은 지상 냉동창고동 철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층 창고 시설 지하1층 창고시설 138.68㎡, 1층 창고시설 348.23㎡는 원고 소유의 공유재산(행정재산 중 공공용재산)이다.

나. 원고는 2008. 3. 28. 위 판매시설 중 매장 339.04㎡(전용부분 296.81㎡ + 공용부분 42.23㎡, 이하 '이 사건 매장'이라 한다)와 위 창고시설 중 지상 1층 냉동창고 70.11㎡(전용부분 36.67㎡ + 공용부분 33.44㎡, 이하 '이 사건 냉동창고'라 한다)에 관하여 입찰공고를 하였고, 피고는 위 입찰에 응찰하여 2008. 4. 18. 원고로부터 이 사건 매장 및 냉동창고에 관하여 공유재산 사용·수익허가(이하 '이 사건 허가'라 한다)를 받았다.

다. 이 사건 허가의 주요 내용은 다음과 같다.

1차년도 시설 사용료 : 75,500,000원(부가가치세 별도)

납부기간 : 2008. 5. 6.까지

제2조(사용기간) 사용 허가기간은 허가일로부터 3년 이내로 한다.

제3조(사용료) 1년차 사용료는 낙찰금액으로 하고, 2년차부터의 사용료는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제31조 제3항에 의하여 산정한다. 다만, 월할 계산에 있어 1월 미만의 일수는 일할 계산한다.

제13조(사용재산의 반환) 사용기간이 끝났거나 허가취소로 인하여 사용재산을 반환할 때에는 조건 없이 원고 관리사무소 담당직원의 입회 하에 이를 원상태로 반환하여야 한다.

제15조(사용·수익허가 만료 후 허가 없이 사용하는 경우) 공유재산 사용·수익허가기간이 만료된 후에 다시 사용·수익허가를 받지 아니하고 계속 사용할 수 없다. 만약 이를 위반할 경우 공유재산 및 물품관리법 제81조 규정에 의한 변상금 납부 및 시행령 제83조 의한 불법 시설물의 철거, 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있다.

제16조(사용인의 손해배상 책임) 사용인은 제15조 위반 및 본 허가 조건의 이행을 태만 또는 위반하거나 허가조건 범위 내의 행위라 하더라도 원고에 손해를 가했을 때에는 그 배상의 책임을 져야 한다.

라. 피고는 이 사건 허가 종료일 이전인 2011. 3. 17. 원고에게 이 사건 매장, 냉동창고에 관하여 공유재산 및 물품관리법 제21조 제3항에 의하여 이 사건 허가기간을 2년 연장하여 줄 것을 신청하였고, 원고는 2011. 4.경 피고에게 허가기간을 2011. 4. 20.부터 2013. 4. 19.까지(2년)로 하는 공유재산 사용·수익허가(이하 ‘이 사건 갱신허가’라 한다)를 하였다.

마. 이 사건 갱신허가의 주요 내용은 다음과 같다.

제3조(사용료) 4차년도 사용료는 70,805,130원으로 한다. 다만, 월할 계산에 있어 1월 미만의 일수는 일할 계산한다.

제13조(사용재산의 반환) 사용기간이 만료되었거나 허가취소로 인하여 사용재산을 반환하는 경우에는 담당공무원의 입회 하에 이를 원상태로 반환하여야 한다. 다만, 사용목적의 성질상 사용재산의 원상회복이 불필요한 경우와 사전에 원상 변경에 대한 노은도매시장 관리사무소의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

제15조(사용·수익허가 만료 후 허가 없이 사용하는 경우 변상금 징수) 사용·수익허가기간이

만료된 후에 다시 사용·수익허가를 받지 아니하고 계속 사용하는 경우에는 공유재산 및 물품관리법 시행령 제81조 규정에 의한 변상금을 납부하여야 한다.

제17조(사용인의 손해배상책임) 사용인은 제15조 위반 및 본 허가조건의 이행을 태만 또는 위반하거나 허가조건 범위 내의 행위라 하더라도 원고에 손해를 가했을 때에는 그 배상의 책임을 져야 한다.

바. 원고는 이 사건 갱신허가기간이 종료하기 전인 2013. 3. 14. 및 2013. 4. 8. 피고에게 ‘이 사건 갱신허가기간이 2013. 4. 19.로 종료되고, 전자입찰공고가 진행 중이니 허가기간 만료일까지 원고에게 이 사건 매장, 냉동창고를 원상대로 반환하여 줄 것’을 통지하였다.

사. 하지만 피고는 이 사건 갱신허가기간 종료 후에도 계속하여 이 사건 매장, 냉동창고를 점유·사용하였고, 이에 원고는 2013. 4. 23., 2013. 5. 16., 2013. 6. 11. 피고에게 ‘조속한 시일 내에 이 사건 매장, 냉동창고를 원고에게 원상대로 반환하고, 그러하지 아니하는 경우 변상금을 부과할 것’을 고지하였다.

아. 그럼에도 피고가 이 사건 매장, 냉동창고를 원고에게 반환하지 않자 원고는 피고에게, 2013. 7. 22. 변상금 6,714,950원을, 2013. 8. 21. 변상금 3,884,900원을, 2013. 9. 3. 변상금 4,661,890원을 각 부과하였다가 변상금이 잘못되었다는 안전행정부의 감찰을 받은 후, 2013. 12. 16. 경정변상금 25,055,920원(무단점유기간 2013. 4. 20.부터 2013. 10. 15.)을, 2013. 12. 17. 변상금 8,357,410원(무단점유기간 2013. 10. 16.부터 2013. 11. 15.까지)을, 2014. 2. 3. 변상금 8,087,820원(무단점유기간 2013. 11. 16.부터 2013. 12. 15.까지)을, 변상금 8,357,410원(무단점유기간 2013. 12. 16.부터 2014. 1. 15.까지)을, 변상금 5,122,280원(무단점유기간 2014. 1. 16.부터 2014. 2. 3.까지)을 각 부과하였다.

자. 한편 원고는 2013. 3. 13. 이 사건 매장, 냉동창고에 관하여 입찰공고를 하였고, 피고 역시 이에 응찰하였으나, 피고보다 높은 입찰가(142,000,000원)를 제시한 丙이 2013. 3. 27. 낙찰자로 선정되었다.

차. 피고는 2013. 2. 17. 원고에게 이 사건 매장, 냉동창고를 원상복구한 후 반환하였고, 2013. 9. 24. 변상금 및 가산금 6,796,260원, 3,896,390원, 2013. 10. 28. 변상금 4,014,390원, 2014. 2. 3. 변상금 및 가산금 25,204,180원, 4,899,690원, 3,990,000원, 8,406,850원, 2014. 2. 12. 변상금 8,087,820원, 8,357,410원, 2014. 2. 24. 변상금 5,122,280원을 각 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 7, 10 내지 13, 15, 17, 19, 20 내지 24 호증, 을 제4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 이에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 이 사건 갱신허가기간(2013. 4. 19.까지) 종료 후에도 이 사건 매장, 냉동창고를 계속하여 점유·사용하여 오다가 2014. 2. 17.에서야 이를 원고에게 인도함으로써, 원고가 위 기간 동안 이 사건 매장, 냉동창고를 사용하지 못한 손해를 입게 되었고, 그 액수는 2013. 4. 20.부터 2014. 2. 17.까지 원고가 丙으로부터 받았을 사용료 118,268,493원(丙의 입찰가 142,000,000원 × 304/365)에서 2014. 2. 17.을 기준으로 피고에게 부과되었거나 부과될 변상금 81,916,180원을 공제한 36,352,313원(118,268,493원 - 81,916,180원)이므로, 피고는 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 위 금원 중 36,352,310원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 손해배상책임의 발생

1) 위 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 갱신허가기간 종료일인 2013. 4. 19. 이후에는 조건 없이 원고에게 이 사건 매장, 냉동창고를 원상대로 반환할 의무가 있었음에도(이 사건 갱신허가 제13조), 2014. 2. 17.에 이르러서야 이를 인도하여 원고가 2013. 4. 20.부터 2014. 2. 17.까지 이 사건 매장, 냉동창고를 사용하지 못하는 손해를 입게 하였으므로, 피고는 원고에게 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있다(이 사건 갱신허가 제17조).

2) 이에 대하여 피고는 2014. 2. 3. 원고에게 이 사건 매장, 냉동창고를 인도하려 하였으나, 원고가 이 사건 매장, 냉동창고에 있던 피고 소유의 물건을 가압류하여 2014. 2. 17. 집행관으로부터 압류물의 보관장소 변경허가를 받은 후에야 비로소 이 사건 매장, 냉동창고를 원고에게 인도하게 된 것이므로, 2014. 2. 3.부터는 불법점유가 아니라고 주장하므로 살피건대, 피고가 제출한 증거만으로 이를 인정하기 부족한데다가 피고 주장 사실이 인정된다고 할지라도 이는 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 매장, 냉동창고를 원고에게 인도하지 않은데서 기인한 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 손해배상의 범위

통상적으로 부동산의 무단점유로 인하여 발생한 손해액은 그 '차임 상당액'이라고 할 것이고, 원고가 입찰자 '丙'으로부터 받았을 사용료 상당액은 특별한 사정에 기한 손해로서 피고가 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 때 한하여 그 배상책임을 진다고 할 것이다(민법 제763조, 제393조 제2항 참조). 살피건대, 위 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 매장, 냉동창고에 관한 2013. 3. 13.자 입찰절차에 참가하여 그보다 높은 입찰가를 제시한 丙이 이 사건 매장, 냉동창고의 낙찰자가 되었음을 알았고, 피고가

이 사건 갱신허가기간이 종료한 후 이 사건 매장, 냉동창고를 원고에게 인도하지 않는 경우 丙이 이를 사용하지 못하여 원고가 丙으로부터 입찰가 상당의 사용료를 지급받지 못하게 될 것임을 잘 알고 있었을 것으로 보인다. 따라서 피고는 원고가 丙으로부터 받았을 사용료 상당액을 특별손해로서 원고에게 배상할 의무가 있고, 피고가 이 사건 매장, 냉동창고를 불법점유한 2013. 4. 20.부터 2014. 2. 17.까지의 사용료 액수는 118,268,493원(입찰가 142,000,000원 × 304/365, 원 미만 버림)이므로, 피고는 원고에게 손해배상금 36,352,313원(사용료 액수 118,268,493원 - 피고에게 부과되었거나 부과될 변상금 81,916,180원) 중 원고가 구하는 바에 따라 36,352,310원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 36,352,310원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 이 사건 매장, 냉동창고를 인도한 다음날인 2014. 2. 18.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현우

판사 전호재

판사 박예지