

서울중앙지방법원 2015. 12. 11 선고 2014가단5338791 판결 [토지매수청구 등]

전 문

원고A

피고대한민국

변론 종결2015. 10. 30.

판결 선고2015. 12. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 전라북도 익산시 B 임야 27,174㎡를 인도하고,
나. 11,576,124원 및 이에 대하여 2014. 12. 9.부터 2015. 12. 11.까지는 연 5%의, 그 다음
날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과 2014. 12. 9.부터 2015. 5. 22.까지는
월 244,566원의, 그 다음 날부터 위 가.항 기재 부동산에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의
점유 상실일까지는 월 253,624원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지 50%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구: 피고는 원고에게 176,348,736원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 2015.

9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과 이 사건 소장 부분 송달일부터 전라북도 익산시 B 임야 27,174m² (이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지 월 476,904원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구: 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 24,274,336원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과 이 사건 소장 부분 송달일부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지 월 476,904원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지의 소유관계

- 1) 원고의 선친인 망 C(이하 '망인'이라 한다)은 1981. 4. 3. 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 망인은 2013. 1. 29. 사망하였고, 그 상속인 중 원고가 이 사건 토지 및 그에 관한 권리를 단독으로 상속하여 2013. 5. 1. 이 사건 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤다.

나. 이 사건 토지의 점유, 사용

피고 산하의 국방부는 1971. 7.경 이 사건 토지와 인접한 전라북도 익산시 D 토지에 E 훈련장을 설치하였고, 1980년경부터는 이 사건 토지까지 훈련장 용도로 사용하여 왔다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑1, 6호증, 을 1~5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 매수청구

- 1) 원고의 주장 원고는, 피고가 원고 소유의 이 사건 토지를 군사기지 및 군사시설 보호법(이하

'군사시설 보호법'이라고만 한다)에 따라 보호구역등으로 지정하고 E 훈련장으로 사용함에 따라 원고의 이 사건 토지에 관한 사용, 수익이 사실상 불가능하게 되었으므로, 군사기지법 제17조 제1항에 의하여 피고에 대하여 이 사건 토지의 매수를 청구한다.

2) 관련규정

[군사기지법]

제4조(보호구역등의 지정권자 등)

① 국방부장관은 합동참모의장(이하 "합참의장"이라 한다)의 건의(관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 관계 행정기관의 장의 의견서를 첨부하여야 한다)에 따라 보호구역등을 지정하거나 이를 변경 또는 해제할 수 있다.

제5조(보호구역 및 민간인통제선의 지정범위 등)

① 보호구역의 지정범위는 다음 각 호와 같다.

2. 제한보호구역

다. 폭발물 관련 시설, 방공기지, 사격장 및 훈련장은 당해 군사기지 및 군사시설의 최외곽 경계선으로부터 1킬로미터 범위 이내의 지역

제17조(토지의 매수청구 등)

① 제4조부터 제7조까지의 규정에 따른 보호구역등의 지정으로 인하여 그 구역 안의 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소한 토지 또는 당해 토지의 사용·수익이 사실상 불가능한 토지(이하 이 조에서 "매수대상토지"라 한다)의 소유자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 국방부장관에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다.

1. 보호구역등의 지정 당시부터 당해 토지를 계속 소유한 자
2. 토지의 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전에 당해 토지를 취득하여 계속 소유한 자
3. 제1호 또는 제2호에 해당하는 자로부터 당해 토지를 상속받아 계속 소유한 자

② 국방부장관은 제1항에 따라 매수청구를 받은 토지가 제3항에 따른 기준에 해당되는 때에는 예산의 범위 내에서 매수하여야 한다.

③ 매수대상토지의 범위 및 구체적인 판정기준은 대통령령으로 정한다.

[군사기지법 시행령]

제19조(매수대상토지의 범위 및 판정기준)

① 법 제17조제3항에 따른 매수대상토지(이하 "매수대상토지"라 한다)의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 구역에 있는 토지로 한다.

2. 법 제5조제1항제2호다목 중 폭발물 관련 시설 주변의 보호구역

3) 판단 위 관련규정에 비추어 보건대, 군사기지법 제17조 제1항에 의하여 토지의 매수를 청구하려면 우선 국방부장관이 군사기지법에 따라 당해 토지를 보호구역등으로 지정하여야 할 것이다. 그런데 이 사건 토지가 군사기지법에 따라 보호구역등으로 지정되었음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 토지가 군사기지법에 따른 보호구역등으로 지정되었음을 전제로 하는 원고의 매수청구는 이유 없다.

이에 대하여 원고는, 군사기지법 제5조 제1항 제2호 다목은 제한보호구역의 지정범위를 '사격장 및 훈련장은 당해 군사기지 및 군사시설의 최외곽경계선으로부터 1킬로미터 범위 이내의 지역'으로 규정하고 있는바, 이 사건 토지는 사격장이 설치된 훈련장 토지와 인접해 있어 제한보호구역의 지정범위 내에 있으므로, 피고의 보호구역등 지정행위와 상관없이 법령의 규정에 따라 매수대상토지로 인정되어야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 군사기지법 제17조 제1항에 따른 매수청구권은 당해 토지가 보호구역등으로 지정되는 것을 전제로 하고 있으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

나. 신뢰의 원칙에 따른 매수청구

원고는, 피고가 이 사건 토지를 30년이나 점유, 사용하여 왔을 뿐만 아니라, 원고 선대의 묘지 훼손에 관한 망인의 항의에 대하여 '이 사건 토지를 매수하겠다'고 답변하여 망인은 그 말을 믿고 2000년경 그 묘원을 이전하였고, 피고는 2013. 5.경 원고에게 피고의 '2014년 매수계획에 이 사건 토지의 매수계획이 반영되어 있다'는 내용의 공문을 보내기도 하였으므로, 피고는 신뢰의 원칙에 따라 이 사건 토지를 매수할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 원고가 주장하는 것과 같은 사정만으로는, 피고가 원고에 대하여 이 사건 토지 매수에 관한 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하여 원고가 그 신뢰에 따라 행동하였음에도 불구하고 피고가 상당한

이유 없이 매수를 거부하여 원고가 손해를 입었다면 그 손해에 대한 배상을 구함은 별론으로 하고, 신뢰의 원칙이나 신의칙을 들어 피고에 대하여 이 사건 토지의 매수를 청구할 수 있다고는 할 수 없으며, 달리 피고에게 이 사건 토지를 매수할 의무가 있다고 볼 만한 사정이 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 이 사건 토지 인도청구

위 인정사실에 의하면, 피고는 아무런 권원 없이 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 그 소유자인 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구

1) 부당이득반환의무의 발생 위 인정사실에 의하면, 피고는 1980년경부터 아무런 권원 없이 망인 또는 원고 소유의 이 사건 토지를 훈련장 용도로 점유, 사용하여 왔으므로, 원고에게 이 사건 토지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환의 범위 가) 산정방법

권원 없이 타인 소유의 토지를 점유, 사용하는 경우 반환할 부당이득금은 특별한 사정이 없으면 그 토지의 차임 상당액이고, 토지의 차임 상당의 부당이득액을 산정하는 방법에 있어서 적정한 임대사례가 없거나 대상 토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있는데, 이 법원의 감정인에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지와 관련하여 적정한 임대사례가 없다는 것이므로, 이 사건에서 적산법에 따라 대상 토지의 기초가격을 기대이율로 곱한 금액에 대상물건을 계속 사용하는 데에 필요한 제경비를 더 하는 방법으로 차임 상당액을 산정하기로 한다.

2) 기초가격

이 법원의 감정인에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 기초가격은 아래와 같다.1)

2009. 12. 4.	3,900	27,174	105,978,600
2010. 12. 4.	4,000	27,174	108,696,000
2011. 12. 4.	4,100	27,174	111,413,400
2012. 12. 4.	4,100	27,174	111,413,400

2009. 12. 4.	3,900	27,174	105,978,600
2013. 12. 4.	5,200	27,174	141,304,800
2014. 12. 4.	5,400	27,174	146,739,600
2015. 5. 23.	5,600	27,174	152,174,400

3) 기대이율

가) 이 법원의 감정인에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 토지보상평가지침에 따른 기대이율, 국유재산대부료율, 시중금리동향, 필요제경비 등을 종합적으로 고려하면, 이 사건 토지의 기대이율은 연 2%로 봄이 타당하다.

① 감정인이 작성한 감정서에 따르면, 감정인은 이 사건 토지의 기대이율을 결정함에 있어 토지보상평가지침에 따른 기대이율, 국유재산대부료율, 시중금리동향, 부동산 경기추세, 필요제경비 등에 더하여 "본건 토지의 용도, 실제이용상황, 입지여건, 물건의 특성" 등을 종합적으로 고려하여 이 사건 토지의 기대이율을 1.3%로 결정하였다. 그러나 당해 부동산의 기초가격에다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되어지는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료 산정 시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이율을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요가 없다(대법원 2000. 6. 23. 선고 2000다12020 판결 등 참조). 따라서 감정인이 이 사건 토지의 실제 이용상황 등을 참작하여 이 사건 토지의 기초가격을 산정한 이상 이 사건 토지의 기대이율을 산정함에 있어서는 다시 이 사건 토지의 용도, 실제 이용상황 등을 참작하여서는 아니 됨에도 불구하고 이를 참작하여 결정한 기대이율 1.3%는 그대로 받아들일 수 없다.

② 한국감정평가협회의 보상평가지침 별표 7의 2에서 정한 기대이율은 농지 중 경작여건이 좋고

수익성이 있는 순수농경지의 경우 3~4%, 도시근교 및 기타 농경지의 경우 2% 이내, 임지 중 조림지, 유실수단지, 죽림지의 경우 1.5% 이내, 자연림지의 경우 1% 이내이다.

③ 국유재산법 시행령 제29조 제1항의 사용료율은 경작용인 경우 1% 이상, 주거용인 경우 2% 이상, 행정목적의 수행에 사용하는 경우 2.5% 이상, 공무원의 후생목적으로 사용하는 경우 4% 이상, 사회복지사업 등에 사용하는 경우 2.5% 이상, 소상공인이 경영하는 업종에 직접 사용하는 경우 3% 이상, 기타의 경우 5%로 정해져 있다.

④ CD유통수익률(91일)은 2009년부터 2010년까지 사이에 2~3%, 2011년부터 2012년까지 사이에 3~4%, 2013년 이후 2~3% 수준이었다.

⑤ 이 사건 토지는 자연환경보전지역의 토지로서 마모 없이 지속되는 영속성의 속성을 가지므로 감가상각의 대상이 되지 않고 그 유지관리에 재산세 등 외에는 달리 비용이 소요되지 않는다.

나) 이에 대하여 원고는, CD유통수익률 변화에 따라 이 사건 토지의 기대이율은 최소한 3.9% 이상이어야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 기대이율은 CD유통수익률만으로 결정되는 것이 아니라 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정하여야 하는 것인데, 이 사건 토지의 기대이율이 3.9%에 이른다고 인정할 다른 근거가 없으므로, 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4) 부당이득액

위에서 본 기초가격, 기대이율 등을 기초로 적산법에 의해 산정한 이 사건 토지의 임료 상당액은 아래와 같고, 2015. 5. 23. 이후의 임료 수준도 2015. 5. 23. 무렵의 임료 수준과 같은 금액일 것으로 추인된다.

1	2009.12.4.~2010.12.3.	105,978,600	0.02	2,119,572	
2	2010.12.4.~2011.12.3.	108,696,000	0.02	2,173,920	
3	2011.12.4.~2012.12.3.	111,413,400	0.02	2,228,268	
4	2012.12.4.~2013.12.3.	111,413,400	0.02	2,228,268	
5	2013.12.4.~2014.12.3.	141,304,800	0.02	2,826,096	
합계	11,576,124				
2014.12.4.~2015.5.22.	146,739,600	0.02	2,934,792	244,566	
2015.5.23. 이후	152,174,400	0.02	3,043,488	253,624	

따라서, 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2009. 12. 4.부터 2014. 12. 3.까지의 차임 상당 부당이득금 11,576,124원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일인 2014. 12. 9.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2015. 12. 11.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 이 사건 소장 부분 송달일인 2014. 12. 9.부터 2015. 5. 22.까지는 월 244,566원의, 그 다음 날부터 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 상실일까지는 월 253,624원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 주위적 청구와 나머지 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사김소영

1) 이 사건 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률을 고려하고, 이 사건 토지의 위치, 형상, 이용상황 등과 인근 토지의 정상적인 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 산정