

서울북부지방법원 2021. 11. 4 선고 2020가합22906 판결 [토지매수청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 태한

담당변호사 김요한, 주영균

피 고 서울특별시 강북구

소송대리인 법무법인 선우

담당변호사 윤보미

소송복대리인 변호사 임영혁

변 론 종 결 2021. 9. 16.

판 결 선 고 2021. 11. 4.

주 문

1. 원고들의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 원고들로부터 별지 목록 기재 부동산 중 원고들의 각 지분을 매수하고, 원고들에게 각 219,542,400원을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 10,147,590원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하고, 2021. 7. 14.부터 피고의 도로폐쇄로 인한 점유종료일 또는 원고들의 별지 목록 기재 부동산에 관한 각 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 각 월 171,670원의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 D(이하 ‘망인’이라고 한다)은 1967. 12. 5. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다, 다만, 서울 강북구 E 도로 235㎡는 이하 ‘이 사건 제1 토지’라고 하고, 서울 강북구 F 도로 149㎡는 이하 ‘이 사건 제2 토지’라고 한다)을 매수하여 1968. 3. 21. 이 사건 각 토지에 관한 망인 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 본래 이 사건 제1 토지는 망인의 소유였던 서울 강북구 G 대 561평(이하 ‘이 사건 제1 분할 전 토지’라고 한다)의 일부였고, 이 사건 제2 토지는 망인의 소유였던 서울 강북구 H 대 150평(이하 ‘이 사건 제2 분할 전 토지’라고 한다)의 일부였는데, 망인은 1969. 9. 24. 및 1970. 7. 9. 이 사건 각 분할 전 토지에 대한 분할신고를 하여 이 사건 각 분할 전 토지는 아래의 표 기재와 같이 분할되었다.

분할 전	분할 후(이 사건 각 토지 이외의 토지들은 지번만으로 특정함)
이 사건 1 분할 전 토지	G 토지
	이 사건 제1 토지
	I 토지
	J 토지
	K 토지
	L 토지
	M 토지
	N 토지
	O 토지
	P 토지
	Q 토지
이 사건 2 분할 전 토지	H 토지
	R 토지
	S 토지
	T 토지
	이 사건 제2 토지
	U 토지

다. 망인은 이 사건 각 토지에 관하여 성북구청장1)에게 지목변경신청을 하여 이 사건 제1 토지의 지목은 1969. 12. 15., 이 사건 제2 토지의 지목은 1970. 7. 11. 각 도로로 변경되었다. 또한 망인은 성북구청장에게 이 사건 각 토지에 관하여 비과세지정신고를 하여 이 사건 각 토지에 대한 비과세지정을 받았다.

라. 망인의 사망 이후 망인의 자녀인 원고들 및 V은 2009. 10. 30.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 이 사건 각 토지 중 각 1/4 지분에 관하여 원고들 및 V 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 각 토지는 현재 포장된 상태로 일반 공중의 교통을 위하여 사용되고 있으며, 지방자치단체인 피고가 이를 점유하고 있다.

바. 한편, 이 사건 각 토지의 위치와 형상은 아래와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제2 내지 7호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 갑 제4호증, 을 제1, 8호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 주위적 청구

피고는 원고들 및 V의 공동소유인 이 사건 각 토지를 매수하지 않고 점유·사용함으로써 원고들의 이 사건 각 토지에 대한 소유권 행사를 방해하였다. 따라서 원고들은 피고에게 이 사건 각 토지 중 원고들의 각 지분에 대하여 매수를 청구하므로, 피고는 원고들로부터 이 사건 각 토지 중 원고들의 각 지분을 매수하고, 이 사건 각 토지의 시세는 개별공시지가의 3배로 형성되어 있으므로 그 매수대금으로서 원고들에게 각 219,542,400원[= 2019. 1. 1. 기준 이 사건 각 토지의 개별공시지가 1㎡당 762,300원 × 3 × 이 사건 각 토지의 총 면적 384㎡(= 235㎡ + 149㎡) × 원고들의 각 지분 1/4]을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

피고는 법률상 원인 없이 이 사건 각 토지를 점유함으로써 그 임료 상당의 재산상 이익을 얻고 원고들에게 동액 상당의 손해를 입혔다. 따라서 피고는 원고들에게, ①2015. 3. 14.(원고들이 이 사건 소를 제기한 다음날인 2020. 3. 14.로부터 역산하여 5년 전의 날임)부터 2021. 7. 13.까지의 임료 상당 부당이득금으로 각 10,147,590원[= 40,590,360원{아래의 표 기재와 같이 2015. 3. 14.부터 2021. 7. 13.까지 이 사건 각 토지의 점유로 인한 부당이득금 총액임(= 19,837,140원 + 20,753,220원)} × 원고들의 각 지분 1/4] 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있고, ② 장래의 부당이득으로 각 2021. 7. 14.부터 피고의 도로폐쇄로 인한 점유종료일 또는 원고들의 이 사건 각 토지에 관한 각 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 171,670원[= 686,680원(= 2021. 3. 14. 이후의 임료로서 장래에도 동일한 금액으로 추인되는 이 사건 제1 토지의 월 임료 335,660원 + 이 사건 제2 토지의 월 임료 351,020원) × 원고들의 각 지분 1/4]의 비율에 의한 금원을 각 지급할 의무가 있다.

이 사건 제1 토지	2015. 3. 14. ~ 2016. 3. 13.	연 임료 2,601,450 원
	2016. 3. 14. ~ 2017. 3. 13.	연 임료 2,676,650 원
	2017. 3. 14. ~ 2018. 3. 13.	연 임료 2,857,600 원
	2018. 3. 14. ~ 2019. 3. 13.	연 임료 3,207,750 원
	2019. 3. 14. ~ 2020. 3. 13.	연 임료 3,485,050 원

	2020. 3. 14. ~ 2021. 3. 13.	연 임료 3,666,000 원
	2021. 3. 14. ~ 2021. 7. 13.	1,342,640 원 (= 월 임료 335,660 원 × 4)
	합계	19,837,140 원
이 사건 제2 토지	2015. 3. 14. ~ 2016. 3. 13.	연 임료 2,722,230 원
	2016. 3. 14. ~ 2017. 3. 13.	연 임료 2,798,220 원
	2017. 3. 14. ~ 2018. 3. 13.	연 임료 2,988,940 원
	2018. 3. 14. ~ 2019. 3. 13.	연 임료 3,356,970 원
	2019. 3. 14. ~ 2020. 3. 13.	연 임료 3,647,520 원
	2020. 3. 14. ~ 2021. 3. 13.	연 임료 3,835,260 원
	2021. 3. 14. ~ 2021. 7. 13.	1,404,080 원 (= 월 임료 351,020 원 × 4)
	합계	20,753,220 원

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

① 원고들의 주위적 청구와 관련하여, 피고는 원고들에게 이 사건 각 토지 중 원고들의 각 지분을 피고가 매수하도록 원고들이 청구할 수 있는 법률적 근거가 무엇인지에 대하여 석명을 요구하였으나, 원고들은 피고의 위와 같은 석명요구에 대한 명확한 답변을 하지 못하였다.

② 소장 기재 청구원인에 의하면, 원고들은 도로법 및 구 도시계획법(2002. 2. 4. 폐지)에 근거하여 피고에게 이 사건 각 토지 중 원고들의 각 지분에 대한 매수를 청구할 수 있는 것처럼 주장하나, 원고들은 위 각 법률상 원고들의 위와 같은 매수청구의 근거가 될 수 있는 구체적인 조항이 무엇인지

명확히 밝히지 않았고, 특별히 그 근거가 될 수 있는 조항이 있다고도 보이지 않는다.

③ 형성권은 '권리자의 일방적인 의사표시에 의하여 법률관계의 발생·변경·소멸을 일으키는 권리'로서 당사자 사이의 법률관계 변경에는 당사자의 의사표시의 합치가 필요하다는 원칙에 대한 예외인 권리에 해당하므로, 법률 등에 명시적인 근거가 없는 이상 형성권의 행사 가능 여부는 가급적 엄격하게 해석할 필요가 있다. 그런데 만일 원고들이 지상권자의 부속물매수청구권(민법 제283조 제2항) 등과 같은 형성권에 의하여 피고에게 이 사건 각 토지 중 원고들의 각 지분에 대한 매수를 청구하는 것이라면 법률 등에 이에 대한 명확한 근거가 있어야 하나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 그러한 근거가 있음을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

토지 소유자가 그 소유의 토지를 도로, 수도시설의 매설 부지 등 일반 공중을 위한 용도로 제공한 경우에, 소유자가 토지를 소유하게 된 경위와 보유기간, 소유자가 토지를 공공의 사용에 제공한 경위와 그 규모, 토지의 제공에 따른 소유자의 이익 또는 편익의 유무, 해당 토지 부분의 위치나 형태, 인근의 다른 토지들과의 관계, 주위 환경 등 여러 사정을 종합적으로 고찰하고, 토지 소유자의 소유권 보장과 공공의 이익 사이의 비교형량을 한 결과, 소유자가 그 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있다면, 타인이 그 토지를 점유·사용하고 있다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그로 인해 토지 소유자에게 어떤 손해가 생긴다고 볼 수 없으므로, 토지 소유자는 그 타인을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다(대법원 2019. 6. 13. 2018다253420 판결 등 참조). 한편, 상속인은 피상속인의 일신에 전속한 것이 아닌 한 상속이 개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리·의무를 승계하므로(민법 제1005조), 피상속인이 사망 전에 그 소유 토지를 일반 공중의 이용에 제공하여 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있고 그 토지가 상속재산에 해당하는 경우에는 피상속인의 사망 후 그 토지에 대한 상속인의 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사 역시 제한된다고 보아야 한다(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거, 을 제8, 9호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 각 토지는 망인이 이 사건 각 분할 전 토지를 분할하면서 분할된 주변 토지의 가치 증대 등을 위해 도로로 제공하여 그 배타적 사용·수익권을 포기하였다고 할 것이므로, 원고들의 예비적 청구는 결국 이유 없다.

① 이 사건 각 토지는 분할 및 도로로의 지목변경 절차를 거쳐 일반 공중의 통행에 이용되기 시작하였고(이 사건 각 토지에 대한 항공사진에 의하면, 이 사건 각 토지는 적어도 1972년경부터는 도로로서 일반 공중의 통행에 이용되기 시작한 것으로 보인다), 현재까지도 인접 토지의 진입로 및 인근 주민들의 통행로로 계속 이용되어 오고 있다.

② 망인이 이 사건 각 토지가 위와 같이 일반 공중의 통행에 이용되기 시작한 이후부터 사망하기 전(망인의 사망 시점은 공동상속인들의 협의분할에 의한 상속이 이루어진 시점에 비추어 2009년경으로 보인다)까지 약 37년 동안 이 사건 각 토지에 관한 독점적, 배타적인 사용·수익권을 주장하였다고 볼 만한 정황을 찾아볼 수 없다.

③ 이 사건 각 토지의 형상은 모두 대체로 길고 폭이 좁은 형태로 대지로서는 다소 부적합한 형상임에도 불구하고 그와 같은 형태로 분할되었다.

④ 이 사건 각 토지가 분할 및 도로로의 지목변경 절차를 거쳐 도로로서 사용되지 않았다면 이 사건 각 분할 전 토지로부터 분할된 이 사건 각 토지를 제외한 나머지 토지들은 공로와 연결되는 통로가 없어 그 효용가치가 상당히 하락하였을 것으로 보인다. 따라서 망인은 이 사건 각 분할 전 토지를 분할하기 전 이 사건 각 토지를 제외한 나머지 분할된 토지들의 효용가치를 증진하기 위하여 분할 이후 이 사건 각 토지에 대한 지목변경을 하여 일반 공중의 통행에 이용되는 도로로 제공하였던 것으로 보인다.

⑤ 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 토지는 망인의 비과세지정신고 이후 비과세지정을 받아 재산세 등의 비과세 혜택을 받아왔던 것으로 보이고, 현재까지 그러한 비과세 혜택이 철회되었음을 인정할 증거가 없다. 이러한 비과세 혜택 역시 망인이 자의로 이 사건 각 토지를 일반 공중의 통행에 이용되는 도로로 제공하였던 하나의 원인이 된 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김광섭, 판사 하석찬, 판사 권원명

별지

부동산의 표시

1. 서울특별시 강북구 도로 235㎡
(원고 , , 의 각 지분 1/4)

2. 서울특별시 강북구 도로 149㎡
(원고 , , 의 각 지분 1/4)

1) 이 사건 각 토지는 본래 성북구의 관할이었으나, 현재는 행정구역 변경으로 강북구의 관할이다.