

울산지방법원 2019. 7. 16 선고 2018가단5774 판결 [토지매수청구 등]

전 문

원 고 A

피 고 양산시

소송대리인 변호사 이강길

변론 종결 2019. 6. 25.

판결 선고 2019. 7. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 원고로부터 양산시 B 답 582㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에, 164,706,000원을 지급하라. 피고는 원고에게 8,450,700원 및 2019. 1. 5.부터 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권상실일 또는 피고의 점유상실일까지 월 152,800원을 매월 말일에 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지는 1979년경 정부 시책에 따른 'C사업'의 시행 당시 마을 일대의 구획정리를 위하여, 1979. 11. 16. 양산시 D 답 2,727㎡(이하, 이 사건 분할 전 토지라한다)에서 분할되었다.

나. 이 사건 분할 전 토지는 1D 답 105㎡, 2이 사건 토지, 3E 답 660㎡, 4F 답 58㎡, 5G 답 620㎡, 6H 답 69㎡, 7I 답 431㎡, 8J 답 126㎡, 9K 답 76㎡의 모두 9필지로 분할되었다.

다. 이 사건 분할 전 토지는 분할될 당시에는 L의 소유였다.

라. 이 사건 토지는 이 사건 토지와 함께 분할된 위 E와 G 답에 연접한 토지였는데, 분할된 직후부터 이들 답을 위한 도로로 뿐만 아니라 M 마을의 주된 통행로로 사용되었다.

마. 이 사건 토지와 함께 분할된 위 D 답 105㎡에 관하여는, 분할된 지 1년이 채 되지 않은 1980. 12. 27.에 당시의 소유자 L에서 'O사업추진위원회'로 소유권이전등기가 경료되었는데, 이 'O사업추진위원회'는 L를 포함한 인근 토지주들이 설립하였다.

바. 이 사건 토지에 관하여, P가 2004. 10. 21. Q으로부터 2004. 9. 14.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2012. 12. 7. P에 대한 채권을 회수하는 방편으로 P로부터 거래가액 34,000,000원인 같은 날짜 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받았다.

사. 한편 이 사건 토지의 2019. 1. 4.을 기준으로 한 거래가액은, 지목인 답을 기준으로 할 경우에 164,706,000원이고, 이용현황인 도로를 기준으로 할 경우에 63,438,000원이다.

아. 원고가 2017. 10월경 피고에게 이 사건 토지를 매수해 가든지 사용료를 내라고 하기 이전까지는 이 사건 토지의 소유주가 피고에게 이 사건 토지에 관하여 보상 및 사용료를 요구한 적이 없었고, 이 사건 토지에 관하여 재산세가 부과된 적이 없다.

[인정하는 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제 1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 R의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 2012. 12. 7. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고가 이 사건 토지상에 도로를 개설하여 이 사건 토지를 마을 도로로 사용하면서 무단 점유하고 있다.
- 3) 피고가 원고에게 이 사건 토지의 가격인 164,706,000원을 지급하고 원고로부터 이 사건 토지를 매수하여야 한다.
- 4) 피고가 원고에게 이 사건 토지를 무단 사용한 대가로 2014. 1. 5.부터 2019. 1. 4.까지 5년간의 임료 상당액 8,450,700원 및 2019. 1. 5.부터 이 사건 토지 매수 시까지매월 152,800원을 매월 말일에 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 토지는 원소유자가 자발적으로 마을의 통행로로 제공하면서 독점적이고배타적인 사용수익권을 포기한 바 있다.
- 2) 원고가 이 사건 토지에 그와 같은 사용 · 수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 알고서도 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.
- 3) 그러한 원고는 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할수 없다.
- 4) 그렇기 때문에 피고가 이 사건 토지를 도로로서 점유 · 관리하고 있다고 하더라도 원고에게 어떠한 손해가 생긴다고 할 수 없으며 피고도 아무런 이익을 얻은 바가 없다.
- 5) 따라서 원고의 피고에 대한 이 사건 부당이득반환청구는 부당하다.

3. 원고의 매수청구절차 이행 청구에 관한 판단

가. 원고가 피고에게 그와 같은 이행을 청구할 권원 내지는 권리가 무엇인지에 관하여 마치 원고에게 피고에 대하여 이 사건 토지에 관한 일방적인 매수청구권이 전제되어 있는 것처럼 주장하면서, 원고가 피고에게 대금 164,706,000원의 지급을 구하고 아울러 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라는 취지의 주장을 한다.

나. 그런데 원고는 원고가 피고에 대하여 그와 같은 매수청구권을 갖게 된 이유로 단지 피고가 이 사건 토지상에 도로를 개설하여 마을 도로로 사용하면서 무단 점유하고 있다는 사실을 들고 있을 뿐이다.

다. 원고가 전제하는 바와 같은 매수청구권이나 매매계약완결을 구할 권리는 법률이 특히 규정하고 있거나 예약이 있는 경우이나 발생하는 것이고, 원고가 주장하는 피고의 무단 점유와 같은 사실에 기초하여서는 발생할 수 없는 것인데 이 이외에 원고에게 피고에 대한 매매대금청구권 및 소유권이전등기절차 인수청구권이 있다고 할 만한 사정이나 이유에 관한 원고의 주장이나 입증이 없으므로 원고의 이 부분 청구를 인정하지 아니한다.

4. 원고의 사용대가 청구에 관한 판단

가. 대법원 선결례의 태도

토지의 원소유자가 토지의 일부를 도로부지로 무상 제공함으로써 이에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하고 이에 따라 주민들이 이 사건 토지를 무상으로 통행하게 된 이후에 이 사건 토지의 소유권을 대물변제에 의하여 특정승계한 원고는 그와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 보는 게 타당하므로 도로로 제공된 토지 부분에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없고, 따라서 피고가 이 사건 토지를 도로로서 점유·관리하고 있다고 하더라도 원고에게 어떠한 손해가 생긴다고 할 수 없으며 피고도 아무런 이익을 얻은 바가 없으므로 이를 전제로 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 1998. 5. 8. 선고 97다52844 판결의 취지 참조).

나. 판단

1) 비록 이 사건에서 원소유자인 L의 소유권 포기 각서, 무상 제공 동의서와 같은 객관적인 자료가 없기는 하지만, 위에서 인정한 사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 즉, 1마을 주민 등 불특정 다수인에게 도로로 제공된 지가 40년간량 되는 사실, 2도로로 제공된 이래 이 사건 제소 이전까지는 어느 소유자도 보상 또는 사용료청구를 한 적이 없는 사실, 3재산세가 부과되지 않은 사실 및 이와 같은 사실에서 알 수 있는 점 즉, 이 사건 토지가 마을의 통행로로 사용하기 위하여 이 사건 분할 전 토지에서 분할된 것으로 보는 것이 타당한 점에다가 앞에서 본 법리를 더하여 볼 때, 이 사건 토지의

원소유자인 L가 스스로 이 사건 토지를 도로로 제공하여 인근 주민이나 일반 공중에게 무상으로通行할 수 있는 권리를 부여하였거나 이 사건 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하였다고 보는 것이 타당하다.

2) 또한, 위에서 인정한 사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 점 즉, 이 사건 토지를 지목에 따른 답으로 보는 경우에는 이 사건 토지에 관한 감정결과에 따른 거래가액이 원고가 이 사건 토지를 취득한 채권액에 비하여 월등히 비싸지만 이 사건 토지를 사용현황에 따른 도로로 보는 경우에는 이 사건 토지에 관한 감정결과에 따른 거래가 액이 원고가 이 사건 토지를 취득한 채권액에 비하여 조금 비싼 점에 비추어 볼 때, 원고가 P로부터 이 사건 토지에 관하여 소유권이전을 받을 당시에 이 사건 토지가 도로로 사용되고 있는 것을 알고 있었다고 보는 것도 타당하다.

3) 이상과 같은 이유에서, 이 사건 토지가 도로로 사용되고 있는 사정을 알고 이 사건 토지를 취득한 원고가 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없다고 볼 것인데, 따라서 피고가 이 사건 토지를 도로로서 점유 · 관리하고있다고 하더라도 원고에게 어떠한 손해가 생겼다고 할 수 없으며 피고도 아무런 이익을 얻은 바가 없으므로 이를 전제로 하여 원고가 부당이득반환청구를 할 수 없다고 하겠으므로 원고의 이 부분 청구 역시 인정하지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각할 것이어서 주문과 같이 판결한다.

판사 김명한