

서울중앙지방법원 2020. 4. 28 선고 2019나20695 판결 [토지매수청구 및 사용료청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 4. 28 선고 2019나20695 판결

서울중앙지방법원 2019. 3. 26 선고 2017가소7539687 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인서울특별시 종로구

소송대리인 법무법인 지우, 담당변호사 최영섭

변론 종결2020. 3. 31.

판결 선고2020. 4. 28.

제1심판결서울중앙지방법원 2019. 3. 26. 선고 2017가소7539687 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 18,950,344원 및 이에 대하여 2019. 2. 20.부터 2020. 4. 28.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 18,950,344원 및 이에 대하여 2017. 8. 10.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2009. 8. 14. B의 상속인(C 외 9인)으로부터 서울 종로구 D 도로 138.1m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하여 2009. 10. 5. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지는 서울 종로구 E 도로 283.6m²(이하 '분할 전 토지'라 한다)에서 2005. 2. 22. 분할된 토지이다. B은 분할 전 토지를 1971. 1. 9. 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)으로부터 매수하여 1971. 3. 16. 소유권이전등기를 마쳤고, B이 1986. 9. 24. 사망하여 그 상속인 앞으로 상속등기가 마쳐졌다.

다. 분할 전 토지는 지목이 도로로 변경된 1971. 2. 18. 이전부터 G 도로와 연결되어 일반 공중의 통행로로 이용되고 있었다. 분할 전 토지에서 분할된 이 사건 토지는 현재 시멘트 포장에 되어 있고, 분할 전 토지와 마찬가지로 G 도로와 분할 전 토지에서 분할된 E 도로를 연결하는 주택가의 통행로로 이용되고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제5호증의 1, 3, 7, 9, 을 제1, 2, 5호증(가지번호 포함), 을 제 7호증의 2, 5, 6의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 부당이득반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지가 주택가의 통행로로서 일반 공중의 이용에 제공된 1971년경 이전부터 피고는 사실상 지배 주체로서 이 사건 토지를 점유·관리하고 있다. 따라서 피고는 이 사건 토지 소유자인 원고에게 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 피고의 주장 요지 이 사건 토지의 소유자였던 F 또는 B이 이 사건 토지의 배타적 사용·수익권을 포기하였고, 원고는 사용·수익의 제한이 있음을 알면서 이 사건 토지를 매수하였으므로, 원고의 부당이득반환 청구권이 발생하지 않는다.

2) 판단 어느 사유지가 종전부터 자연발생적으로 또는 도로예정지로 편입되어 사실상 일반 공중의 교통에 공용되는 도로로 사용되고 있는 경우, 토지 소유자가 스스로 그 토지를 도로로 제공하여 인근 주민이나 일반 공중에게 무상으로 통행할 수 있는 권리를 부여하였거나 그 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 의사해석을 함에 있어서는, 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 고찰하여 신중하게 판단하여야 한다(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결 등 참조). 한편 사용·수익권은 소유권의 가장 기본적인 권능이므로 이에 대한 소유자의 명시적인 포기의사가 없는 한, 독점적·배타적인 사용·수익권 포기 여부는 신중하게 판단되어야 하며, 소유자의 사용·수익권 포기 의사를 추인할 수 있는 여러 사정들에 대한 증명책임은 이를 주장하는 피고에게 있다.

그런데 피고가 들고 있는 '분할 전 토지의 소유자였던 F이 분할 전 토지의 지목을 도로로 변경하고 비과세지정을 신청하였다'는 사정만으로는 F이 분할 전 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 의사해석을 할 수는 없고, 달리 분할 전 토지의 전 소유자였던 F이나 B 등이 자발적으로 이 사건 토지를 도로로 제공하였다거나 이 사건 토지를 도로로 제공한 것이 토지소유자에게 편익 또는 효용을 가져왔다는 점에 대하여 피고가 아무런 주장·증명을 하지 못하고 있다.

따라서 F 또는 B이 이 사건 토지의 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하였다는 피고의 주장을

받아들일 수 없고, 원고가 이 사건 토지를 도로로 이용된다는 사정을 알고 매수하였다고 하여 달리 볼 수 없다.

다. 부당이득반환의 범위

제1심의 감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 토지의 2013. 11. 2.부터 2018. 11. 1.까지의 임료는 아래와 같다.

2013. 11. 2. ~ 2014. 11. 1.	240,064원	2,880,768원
2014. 11. 2. ~ 2015. 11. 1.	251,020원	3,012,240원
2015. 11. 2. ~ 2016. 11. 1.	252,309원	3,027,708원
2016. 11. 2. ~ 2017. 11. 1.	265,566원	3,186,792원
2017. 11. 2. ~ 2018. 11. 1.	286,903원	3,442,836원
합계		15,550,344원

나아가 2012. 6. 1.부터 2013. 11. 1.까지의 월 임료도 최소 200,000원을 상회할 것으로 보이므로 원고가 구하는 바에 따라 2012. 6. 1.부터 2018. 11. 1.까지의 임료를 합산하면 18,950,344원(= 15,550,344원 + (200,000원 × 17개월))이다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 2012. 6. 1.부터 2018. 11. 1.까지의 임료 상당액 18,950,344원 및 이에 대하여 임료 산정 기간 이후로서 원고의 2019. 2. 18.자 청구취지 및 원인변경 신청서의 송달 다음날인 2019. 2. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2020. 4. 28.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 일부 결론을 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며 피고의 나머지 항소는 이유

없어 기각한다.

재판장판사김유성

판사최은주

판사정원