

서울남부지방법원 2020. 5. 7 선고 2019가합116192 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김병철

피 고 부산광역시 중구

소송대리인 정부법무공단

담당변호사 박지용

변론 종결 2020. 4. 2.

판결 선고 2020. 5. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 237,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 부산 중구 B 도로 75.4㎡ 중 1/3 지분에 관한 원고의

소유권 상실일 또는 피고의 점유종료일까지 매월4,857,142원씩 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 토지의 분할

부산 중구 C 토지는 1956. 2. 6. D 대 76평, E 대 26평 토지로 분할되었다. 이어 1971. 10. 29. E 토지에서 B 토지 대 22.8평이 분할되었으며, B 토지는 1973. 9. 29. 지목이 도로로 변경되고 1977. 3. 5. 면적이 75.4㎡로 환산되어 부산 중구 B 도로 75.4㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)가 되었다.

나. 이 사건 토지의 소유관계

- 1) 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)은 1965. 11. 17. 분할 전 부산 중구 E에 관하여 1957. 11. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) G, H, I(이하 'G 등'이라 한다)은 이 사건 토지를 강제경매로 매수하여 2012. 4. 24. 각 1/3 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 원고는 2015. 3. 13. 이 사건 토지 중 G 소유의 1/3 지분을 매수하여 2015. 3. 17. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지의 사용 경과

- 1) F은 1949년경 이 사건 토지에 인접하여 백화점을 설립하고 1997. 10. 경까지 운영하였다.
- 2) 부산시는 이 사건 토지를 포함한 여러 필지의 토지에 인접한 도로를 확장하는 J-F 간 도로확장 공사를 실시하기 위하여, 1971. 11. 경 이 사건 토지와 연접하여 현재 인도 및 도로로 사용되는 부산 중구 K 및 L 토지를 매수하고 소유권이전등기를 마쳤으나, 위 두 토지 사이에 있는 이 사건 토지에

관하여는 협의매수 등의 조치를 취하지않았다. 이 사건 토지도 위 확장 공사의 대상 토지였다.

3) 이 사건 토지는 M 백화점 정문 앞에 있었고, 현재도 M 백화점 건물을 리모델링한 것으로 보이는 건물(N)의 정문 앞에 있다. 이 사건 토지 인근 지역은 과거부터 많은 사람이 모여드는 상업중심지였고 M 백화점 내부에는 O 공원으로 연결되는 구름다리가 설치되어 있었다.

4) 피고는 이 사건 토지 인근의 P를 개보수하면서 2007. 1. 2.부터 2008. 2. 29.까지 이 사건 토지에 보도공사를 실시하고 이 사건 토지 바로 옆 지하에 소화전, 배수관을 설치하였다.

5) 현재 이 사건 토지는 인도 및 도로로 사용되고 있다.

라. 관련 판결

1) G 등은 2012. 5. 10. 피고를 상대로 "피고가 이 사건 토지를 인도 및 도로로서점유하고 있으므로 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다"는 이유로 부당이득반환의 소를 제기하였고, 이에 대하여 피고는 "이 사건 토지의 전 소유자인 F은 이 사건토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하였고, G 등은 이를 알면서도 이 사건 토지를 매수한 것이므로 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없어 피고를 상대로 부당이득반환청구를 할 수 없다"고 반박하였다.

2) 1심 법원은 2012. 12. 6. 피고의 주장을 받아들여 G 등의 청구를 모두 기각하였다(의정부지방법원 고양지원 2012가단16943).

이에 대하여 G 등이 항소하였는데, 항소심 법원 역시 2013. 6. 21. "1 F은 백화점을 설립, 운영함에 있어 그 효용을 극대화하기 위하여 그 정문 앞에 위치한 이 사건토지를 백화점 이용객 및 일반인의 통행을 위하여 제공함으로써 이 사건 토지에 관한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기함과 아울러 이 사건 토지의 통행자들에게 무상통행할 권한을 부여하였고, 한편 F은 피고가 이 사건 토지의 점유를 취득할 당시 내심으로는 피고에게 이 사건 토지를 매도하는 것이 좋다고 의욕하였을 수는 있으나, 이러한 사정만으로 F이 이 사건 토지에 관한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하였다는 점을 반복하기는 어려우며, 2 G 등은 F이 이 사건 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하고 이에 따라 일반인들이 이 사건 토지를 무상으로 통행하게 된 때로부터 40년

이상이 경과한 이후에 경매를 통하여 이 사건 토지를 취득한 이상, 그와 같은 사용수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 소유권을 취득하였다고 봄이 상당하므로 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없고, 피고가 이 사건 토지를 인도 및 도로로서 점유·관리하고 있다고 하더라도 원고들에게 어떠한 손해가 생긴다고할 수 없으며 피고도 아무런 이익을 받은 바가 없으므로 이를 전제로 부당이득반환청구를 할 수 없다"는 이유로 G 등의 항소를 모두 기각하였다(의정부지방법원 2012나 51784). 이에 대한 G 등의 상고가 2013. 10. 11. 모두 기각되어 위 판결은 2013. 10.15. 확정되었다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

1) 피고는 이 사건 토지에 관하여 무단으로 도로를 개설하거나 보도블럭 설치공사를 하고 파손된 도로를 수선하여 관리하는 등 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다.따라서 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 토지 임대료 상당의 재산상 이익을 얻고 원고에게 동액 상당의 손해를 입혔으므로, 이 사건 토지 중 원고 소유 1/3 지분에 관한 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 반환하여야 할 부당이득액은 2015. 3. 17.부터 2019. 10. 16.까지 5년간의 차임합계 237,100,000원이다. 또한, 원고의 소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일까지 매월 4,857,142원의 차임을 원고에게 지급하여야 한다.

나. 피고

이 사건 토지의 원소유자인 F이 이 사건 토지를 인도 및 도로 부지로 무상제공하여 이에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하였다. 그 이후의 특정승계인인원고는 취득 당시 그와 같은 사용수익의 제한이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다. 따라서 피고가 이 사건 토지를 도로로서 점유하고 있다고 하더라도 피고가

이익을 얻거나 원고에게 손해가 발생하였다고 할 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 판결 등 참조)

1) 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, 주위환경 등 여러 사정을 종합적으로 고찰하고, 토지 소유자의 소유권 보장과 공공의 이익사이의 비교형량을 한 결과, 소유자가 그 토지에 대한 독점적·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.

2) 원소유자의 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사가 제한되는 토지의 소유권을 경매, 매매, 대물변제 등에 의하여 특정승계한 자는, 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하므로, 그러한 특정승계인은 그 토지 부분에 대하여 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없다. 이때 특정승계인의 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 허용할 특별한 사정이 있는지 여부는 특정승계인이 토지를 취득한 경위, 목적과 함께, 그 토지가 일반 공중의 이용에 제공되어 사용·수익에 제한이 있다는 사정이 이용현황과 지목 등을 통하여 외관에 어느 정도로 표시되어 있었는지, 해당 토지의 취득가액에 사용·수익권 행사의 제한으로 인한 재산적 가치 하락이 반영되어 있었는지, 원소유자가 그 토지를 일반 공중의 이용에 무상제공한 것이 해당 토지를 이용하는 사람들과의 특별한 인적 관계 또는 그 토지 사용등을 위한 관련 법령상의 허가·등록 등과 관계가 있었다고 한다면, 그와 같은 관련성이 특정승계인에게 어떠한 영향을 미치는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

3) 토지 소유자의 독점적·배타적인 사용·수익권 행사의 제한은 해당 토지가 일반공중의 이용에

제공됨으로 인한 공공의 이익을 전제로 하는 것이므로, 토지 소유자가 공공의 목적을 위해 그 토지를 제공할 당시의 객관적인 토지이용현황이 유지되는 한도내에서만 존속한다고 보아야 한다. 따라서 토지 소유자가 그 소유 토지를 일반 공중의 이용에 제공함으로써 자신의 의사에 부합하는 토지이용상태가 형성되어 그에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사가 제한된다고 하더라도, 그 후 토지이용상태에 중대한 변화가 생기는 등으로 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되고, 소유자가 일반 공중의 사용을 위하여 그 토지를 제공할 당시 이러한 변화를 예견할 수 없었으며, 사용·수익권 행사가 계속하여 제한된다고 보는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하는 경우에는, 토지 소유자는 그와 같은 사정변경이 있을 때부터는 다시 사용·수익 권능을 포함한 완전한 소유권에 기한 권리를 주장할 수 있다고 보아야 한다. 이때 그러한 사정변경이 있는지 여부는 해당 토지의 위치와 물리적 형태, 토지 소유자가 그 토지를 일반 공중의 이용에 제공하게 된 동기와 경위, 해당 토지와 인근 다른 토지들과의 관계, 토지이용상태가 바뀐 경위와 종전 이용상태와의 동일성 여부 및 소유자의 권리행사를 허용함으로써 일반 공중의 신뢰가 침해될 가능성 등 전후 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

나. 구체적인 판단

앞서 본 사실 및 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정과 위 법리를 함께 고려하면, 이 사건 토지 중 1/3 지분을 매수한 원고는 매도인인 G와 마찬가지로 그에 관한 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없다고 보아야 한다. 이에 관한 피고의 주장은 정당하다.

1) 이 사건 토지의 원소유자이던 F이 백화점을 설립, 운영하면서 그 효용을 극대화하기 위하여 백화점 정문 앞에 위치한 이 사건 토지를 백화점 이용객 및 일반인의 통행을 위하여 제공하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기하였고, 이후 F으로부터 강제경매를 통하여 이 사건 토지의 소유권을 취득한 G 등도 역시 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없음은 앞서 본 바와 같다.

2) 이러한 G로부터 다시 이 사건 토지의 1/3 지분을 매수한 원고도 이 사건 토지에 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의

소유권을 취득하였다고 보아야 한다.

3) 원고는 G 등이 피고를 상대로 부당이득반환의 소를 제기하였다가 독점적이고배타적인 사용수익권을 행사할 수 없다는 이유로 패소하여 그 판결이 확정된 이후 1년5개월가량 지나 이 사건 토지 1/3 지분을 G로부터 매수하였는데, 그 기간 동안 이 사건 토지의 이용 상태에 중대한 사정 변경이 발생하였다고 볼 아무런 자료가 없다.

4) 이 사건 토지는 부산 중구 Q 내의 의류점, 음식점, 업무시설, 쇼핑몰 등이 밀집된 변화한 상업중심지에 소재하여 여전히 많은 사람이 이용하는 인도 및 도로로 사용되고 있는 등 그 이용 상태에 아무런 변화가 없는 것으로 보이고, 원고는 이 사건 토지를 취득할 당시 위와 같은 이 사건 토지의 이용 상태를 쉽게 확인할 수 있었을 것이 다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강성수, 판사 주진오, 판사 정세영