

서울중앙지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가단5294032 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 문민지

피 고 서울특별시 중구

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김원중, 안시은

변 론 종 결 2020. 7. 23.

판 결 선 고 2020. 9. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 10,974,360원 및 이에 대하여 2019. 2. 8.부터 2020. 9. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터
다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 2019. 1. 11.부터 서울 중구 B 대 52.9㎡에 대한 피고의 도로 폐쇄로 인한 점유종료일 또는
원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 181,790원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 25,806,480원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 1. 11.부터 서울 중구 B 대 52.9㎡에 대한 피고의 도로 폐쇄일 또는 원고의 소유권 상실일까지 매월 427,600원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 아버지 C은 2000. 4. 20. 서울 중구 B 대 52.9㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임의경매절차에서 낙찰받아 2000. 6. 10. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2008. 6. 22.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2009. 3. 11. 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 토지를 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공함으로써 이 사건 토지를 사실상 점유관리해오고 있다.

【인정근거】갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 토지의 소유자로서 원고의 동의 없이 이 사건 토지를 도로로 점유사용하고 있는 피고를 상대로 2014. 1. 11.부터 2019. 1. 10.까지의 임료 상당의 부당이득금 25,806,480원과 2019. 1. 11.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 도로 폐쇄일 또는 원고의 소유권 상실일까지 임료 상당의 부당이득금으로 매월 427,600원을 지급할 것을 구한다.

나. 피고의 주장 요지

이 사건 토지를 소유하던 원소유자들과 그로부터 이 사건 토지를 승계취득한 원고의 아버지 C은 이 사건 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용 수익권을 포기하였으므로, 피고에 대한 임료 상당의 부당이득금 반환 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 관련법리(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결 참조)

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 독점적 배타적인 사용 수익권을 포기한 것으로 볼 수 있다면, 타인[사인(私人)]뿐만 아니라 국가, 지방자치단체도 이에 해당할 수 있다, 이하 같다]이 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 없고, 토지의 인도 등을 구할 수도 없다. 다만, 소유권의 핵심적 권능에 속하는 사용 수익 권능의 대세적 영구적인 포기는 물권법정주의에 반하여 허용할 수 없으므로 토지 소유자의 독점적 배타적인 사용 수익권의 행사가 제한되는 것으로 보는 경우에도, 일반 공중의 무상 이용이라는 토지이용현황과 양립 또는 병존하기 어려운 토지 소유자의 독점적이고 배타적인 사용 수익만이 제한될 뿐이고, 토지 소유자는 일반 공중의 통행 등 이용을 방해하지 않는 범위 내에서는 그 토지를 처분하거나 사용 수익할 권능을 상실하지 않는다. 또한, 토지 소유자의 독점적 배타적인 사용 수익권의 행사가 제한되는 것으로 해석되는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 지하 부분에 대한 독점적이고 배타적인 사용 수익권의 행사 역시 제한되는 것으로 해석함이 타당하다.

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 무상 제공한 것이 해당 토지를 이용하는 사람들과의 특별한 인적 관계 또는 그 토지 사용 등을 위한 관련 법령상의 허가 등록 등과 관계가 있었다고 한다면, 그와 같은 관련성이 특정승계인에게 어떠한 영향을 미치는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

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.

토지 소유자의 독점적 배타적인 사용 수익권 행사의 제한은 해당 토지가 일반 공중의 이용에 제공됨으로 인한 공공의 이익을 전제로 하는 것이므로, 토지 소유자가 공공의 목적을 위해 그 토지를 제공할 당시의 객관적인 토지이용현황이 유지되는 한도 내에서만 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 있는 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, 토지이용 상태가 바뀐 경위와 종전 이용상태와의 동일성 여부 및 소유자의 권리행사를 허용함으로써 일반 공중의 신뢰가 침해될 가능성 등 전후 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

나. 원고의 아버지 C과 그 자녀인 원고가 이 사건 토지에 대한 독점적 배타적인 사용 수익권을 포기하였는지 여부

1) 인정사실

갑 제1 내지 3, 9, 10호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 서울 중구 B 대 32평은 구 토지대장상 1964. 2. 5. 그 소유자가 대한민국으로 등록되었고[을 제5호증을 살펴보면, 1964. 2. 5. 귀권(歸權- 권리가 귀속됨)을 사유로 대한민국 앞으로 소유권이 등록된 사실이 인정된다], 그 후 1964. 2. 24. 위 토지가 서울 중구 B 대 16평과 서울 중구 D 대 16평으로 분할된 사실(갑 제2호증), ② 그 후 1974. 1. 14. 서울 중구 B 대 16평(이후 평방미터로 면적이 환산되어 서울 중구 B 대 52.9㎡가 되었고, 위 토지가 바로 이 사건 토지이다)과 서울 중구 D 대 16평(이후 평방미터로 면적이 환산되어 서울 중구 D 대 52.9㎡가 되었다)에 관하여 각 매매를 원인으로 E 앞으로 각 소유권 이전등기가 마쳐진 사실, ③ 그 후 1992. 12. 10. 이 사건 토지 및 서울 중구 D 대 52.9㎡에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 F 앞으로 각 소유권 이전등기가 마쳐진 사실, ④ 원고의 아버지인 C은 1996. 2. 9. 이 사건 토지 및 서울 중구 D 대 52.9㎡에 관하여 채권최고액 4,500만 원, 채무자 F, 근저당권자 C으로 하는 각 근저당권설정등기를 마친 사실, ⑤ 그 후 C은 근저당권자로서 1999. 5. 10. 서울지방법원 G로 이 사건 토지 및 서울 중구 D 대 52.9㎡에 관하여 각 임의경매신청을 하였고, 위 임의경매절차에서 이 사건 토지 및 서울 중구 D 대 52.9㎡를 각 낙찰받아 2000. 6. 10. 각 소유권이전등기를 마친 사실, ⑥ 이 사건 토지와 서울 중구 D 대 52.9㎡는 위 토지들 전부가 1979년경 이전부터(당시 이 사건 토지는

E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 상태였음) 현재까지 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 사용되고 있다.

2) 판단

위 인정사실에다가 C이 임의경매절차에서 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득하기 전 이 사건 토지의 소유 명의자였던 E와 F이 이 사건 토지에 대한 임의경매절차가 진행될 때까지 오랜 기간 동안 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 사용되고 있는 것에 대하여 이의를 제기했던 사정은 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공될 무렵 이 사건 토지의 소유자였던 것으로 추정되는 E 내지 F은 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 사용되는 것을 승낙하거나 용인함으로써 이 사건 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 했던 것으로 봄이 상당하다.

그러나, 앞서 본 인정사실에다가 앞서 본 각 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리와 판단기준에 비추어 살펴보면, 이 사건 토지에 대한 임의경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 그 소유권을 취득한 C은 이 사건 토지를 취득하게 된 경위와 목적 등을 고려해 볼 때 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공되고 있어 이 사건 토지에 대한 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 그러한 사정이 있음을 알면서도 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받았다고 볼 수 없고, 이 사건 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 허용할 특별한 사정이 있는 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

① 원고의 아버지인 C은 이 사건 토지를 담보로 이 사건 토지의 소유자였던 F에게 금원을 대여해주었고, 위 대여금을 변제받지 못하자 근저당권자로서 이 사건 토지에 대한 임의경매신청을 하여 위 경매절차에서 직접 이 사건 토지를 낙찰받아 그 소유권을 취득하였는바, F에 대한 대여금 채권자이자 이 사건 토지에 대한 근저당권자였던 C으로써는 이 사건 토지에 대한 경매절차에서 유찰이 계속되자 위 대여금을 변제받기 위한 적극적인 방법(이 사건 토지를 취득하게 된 경위와 목적)으로 이 사건 토지를 직접 낙찰받아 그 소유권을 취득한 것으로 보일 뿐이고, C이 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공되고 있어 이 사건 토지에 대한 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 그러한 사정이 있음을 알면서도 경매절차에서 이 사건

토지를 낙찰받았던 것으로 보이지는 않는다.

② 이 사건 토지는 C이 경매절차에서 낙찰받았을 당시는 물론이고 현재까지도 그 지목이 ‘대’로 되어 있는바, C으로써는 이 사건 토지에 대한 임의경매절차 진행 당시 등기부등본이나 토지대장의 기재만으로는 이 사건 토지가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공되고 있었음을 알 수 없었을 것으로 보인다. 더욱이 이 사건 토지는 위 임의경매절차 진행 당시 그 토지 전체가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 사용되고 있었으므로, 이 사건 토지를 낙찰받더라도 이 사건 토지 전부에 대하여 소유자로서의 권리를 제대로 행사할 수 없는 상황이었는데, F에 대한 대여금 채권자이자 이 사건 토지에 대한 근저당권자였던 C이 이 사건 토지 전체가 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 사용되고 있음을 알면서도 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받았다고 보이지는 않는다.

③ 이 사건 토지의 원소유자들이었던 E 내지 F이 당초 위 토지를 일반 공중의 이용에 무상 제공하였던 것이 해당 토지를 이용하는 사람들과의 특별한 인적 관계 또는 그 토지 사용 등을 위한 관련 법령상의 허가 등록 등과 관계가 있었다고 볼 만한 아무런 사정도 없다.

④ C은 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득한 이후 이 사건 토지가 도로로 사용되고 있음을 알게 되자 지속적으로 피고에게 이 사건 토지를 매수해줄 것을 요청하였고, C으로부터 이 사건 토지를 상속받은 원고도 피고에게 이 사건 토지를 매수해줄 것을 요청해왔다.

3) 소결론

결국 원고의 아버지인 C과 그로부터 이 사건 토지를 상속받은 원고는 이 사건 토지에 대한 독점적 배타적인 사용 수익권의 행사를 허용할 특별한 사정이 있는 경우에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이 사건 토지를 일반공중의 통행과 교통을 위한 도로로 제공함으로써 이 사건 토지를 사실상 점유관리하고 있는 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 토지의 점유사용에 따른 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 피고가 반환해야 할 부당이득액수

1) 당사자들의 주장 요지

피고가 반환해야할 부당이득 액수를 산정함에 있어서, 원고는 이 사건 토지의 현재 지목인 ‘대지’를

기준으로 이 사건 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정해야 한다고 주장하고 있고, 이에 대하여 피고는 이 사건 토지의 현재 현황인 ‘도로’를 기준으로 이 사건 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정해야 한다고 주장하고 있다.

2) 판단

국가 또는 지방자치단체가 도로로 점유 사용하고 있는 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은, 국가 또는 지방자치단체가 종전에는 일반 공중의 교통에 사실상 공용되지 않던 토지를 비로소 도로로 점유하게 된 경우에는 토지가 도로로 편입된 사정은 고려하지 않고 그 편입될 당시의 현실적 이용상황에 따라 감정평가하여야 할 것이나, 국가 또는 지방자치단체가 종전부터 일반 공중의 교통에 사실상 공용되던 토지에 대하여 도로법 등에 의한 도로 설정을 하여 도로관리청으로서 점유하거나 또는 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배주체로서 도로를 점유하게 된 경우에는 도로로 제한된 상태 즉 도로인 현황대로 감정평가하여야 한다(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다58576, 2000다58583 판결 등 참조).

위 법리를 기초로 이 사건에 관하여 살펴보면, 갑 제10호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지는 1979년 이전부터 자연스럽게 일반 공중의 통행로 등으로 이용되어 오다가 적어도 원고가 피고를 상대로 이 사건 토지에 대한 임료 상당의 부당이득을 구하고 있는 2014. 1. 11. 이전의 어느 시점에 피고가 이 사건 토지를 아스팔트로 포장하고 그 지상에 우오수 맨홀 등을 설치한 상태로 일반 공중과 차량의 통행에 제공한 사실이 인정되는바, 피고는 종전부터 일반 공중의 교통에 사실상 공용되던 이 사건 토지에 대하여 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배주체로서 이 사건 토지를 도로로써 점유하게 된 경우에 해당한다고 할 것이므로, 임료 상당 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은 도로로 제한된 상태 즉 도로인 현황대로 감정평가하여야 한다고 할 것이다.

한편, 이 법원의 H에 대한 임료 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 현재 현황인 ‘도로’를 기준으로 한 이 사건 토지에 대한 2014. 1. 11.부터 2019. 1. 10.까지의 임료는 합계 10,974,360원이고, 2019. 1. 기준 임료는 월 181,790원인 사실이 인정되고, 2019. 1.이후의 월 임료도 같은 금액일 것으로 추정된다.

따라서 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 토지의 점유사용에 따른 임료 상당의 부당이득으로, ① 이 사건 토지에 대한 2014. 1. 11.부터 2019. 1. 10.까지의 임료 합계 10,974,360원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 2. 8.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 9. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 2019. 1. 11.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 도로 폐쇄로 인한 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 181,790원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장동민