

울산지방법원 2021. 10. 15 선고 2020가단8325 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 경우

담당변호사 이성진

피고울산광역시 북구

변론 종결2021. 8. 27.

판결 선고2021. 10. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 15,949,470원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2021. 3. 23.부터 별지1 목록 기재 토지에 대한 피고의 도로폐쇄로 인한 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 304,550원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 B(이하 '소외 회사'라 한다)는 1992. 2. 13. 울산 북구 C동(이하 'C동'이라고만 한다) D 대 10802m²와 E 대 22m² 지상에 집합건물 건축허가를 받아 F(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축하여 1993. 7. 31. 사용승인을 받았다.

나. 별지1 목록 기재 토지들(이하 순번대로 '1토지' 내지 '5토지'라 하고, 통칭하는 경우 '이 사건 토지들'이라 한다)의 내역

1	G 도로 4m ²	1993. 8. 5. D에서 분할	1993. 8. 5. '대'에서 '도로'로	1992. 12. 5. 소외 회사 소유권취득
2	H 도로 78m ²			
3	I 도로 61m ²	1992. 12. 15. J에서 분할	1992. 12. 28. '전'에서 '도로'로	
4	K 도로 67m ²	1993. 9. 16. L에서 분할	1993. 9. 16. '대'에서 '도로'로	1993. 11. 5. 소외 회사 소유권취득
5	M 도로 4m ²	1993. 8. 5. E번에서 분할	1993. 8. 5. '대'에서 '도로'로	1993. 6. 9. 소외 회사 소유권취득

다. 원고는 2013. 6. 7. 소외 회사로부터 이 사건 토지들을 매수하여 2013. 6. 10. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지들의 지적현황은 별지2 지적현황측량성과도의 표시와 같고, 1, 2, 3, 5토지는 이 사건 아파트와 외부 도로의 사이인 아래 사진의 ① 부분에, 4토지는 이 사건 아파트의 후문으로 진입하는 도로의 ⑥ 부분에 위치하고 있다.

IMAGE: 이 사건 아파트와 외부 도로의 사진(이미지 생략)

마. 1, 5토지와 2토지 중 별지4 감정도 표시 1 내지 14, 23, 22, 21, 16 내지 20, 1을 차례로 연결한 선내 77m(이하 '2토지 일부'라 한다)는 이 사건 아파트의 담장(폭 25cm 상당)부지와 도로로 사용되고 있고, 3토지 중 별지5 감정도 표시 6, 7을 연결한 선은 이 사건 아파트의 담장끝과 대문기둥을 연결한 위 아파트의 정문 출입구 부분으로 2, 3, 4, 5, 9, 8, 7, 6을 차례로 연결한 선내 16m²(이하 '3토지 일부'라 한다)는 이 사건 아파트로 진입하는 도로 부지로 사용되고 있으며,

4토지는 도로로 사용되고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11호증, 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 울산지사장에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 그에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 원고의 소유인 1, 4, 5토지 및 2토지 일부와 3토지 일부를 아무런 권원 없이 무단으로 도로포장을 하여 일반인의 통행에 제공하며 도로로 관리하고 있으므로, 원고에게 위 토지의 무단 점유 사용으로 인한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 그 부당이득금의 액수는, 원고가 이 사건 토지들의 소유권을 취득한 2013. 6. 10.부터 2021. 3. 22.까지 합계 15,949,470원, 2021. 3. 23.부터 위 토지에 대한 피고의 도로폐쇄로 인한 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 304,550원이다.

나. 판단

1) 관련 법리 아파트 건설회사가 인근 주민들에 의하여 사실상의 도로로 사용되고 있던 토지를 아파트 단지의 주변도로로 이용하기 위한 목적으로 매수한 후 아파트 단지를 조성한 이래 아파트 입주자 등이 이를 도로로 이용해 왔다면 위 회사는 자신이 조성한 아파트 단지의 효용증대를 위하여 위 토지에 대한 배타적인 사용수익권을 포기하고 이를 도로로 제공하였다고 볼 것이고, 따라서 시가 그 이전인 1974.경 당시 시행되던 도시계획법에 따라 이 사건 토지에 관하여 도로예정지로 고시하였거나 그 이후 통행인들의 편의를 위하여 포장공사 또는 암거시설 및 측구시설 등을 하고, 그 일부의 지목을 도로로 변경하였다고 할지라도 이러한 사유만으로서 시가 위 토지를 도로로 개설하여 점유관리하고 있다고 볼 수 없다(대법원 1991. 2. 8. 선고 90다7166 판결 등 참조).

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

2) 이 사건의 경우 이 사건 토지들이 1990. 12. 6. 고시된 도시계획시설 도로 부지에 포함되었으나 위 도로는 장기 미집행으로 2020. 7. 1. 실효 고시된 점(갑 제4, 5호증의 각 기재), 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 토지들은 소외 회사가 이 사건 아파트를 건축할 무렵 취득한 토지에서 분할하여 지목을 '도로'로 변경한 것으로서 위 아파트에 인접해 있어 위 아파트 입주민들의 편의에 주로 이용되고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 1, 4, 5토지와 2토지 일부 및 3토지 일부를 점유하고 있는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 위 토지를 점유하고 있음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

가사 피고가 위 토지를 점유하고 있다 하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지들의 위치, 이 사건 아파트를 건축한 소외 회사가 이 사건 토지들을 분할하여 지목을 도로로 변경한 시기, 소외 회사가 이 사건 토지들의 지목을 도로로 변경한 이후 원고에게 위 토지들을 매도할 때까지 피고에게 위 토지들에 대한 보상을 청구하지 아니한 것으로 보이고, 원고도 위 토지들을 취득한 이후 7년이 더 지나 이 사건 소를 제기한 점, 이 사건 토지들이 도로로 제공됨으로써 이 사건 아파트 단지의 효용이 증대된 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 소외 회사는 이 사건 토지들에 대한 독점적·배타적인 사용수익권을 포기하였고 원고 또한 그와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 위 토지들의 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 이 사건 토지들에 대하여 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없으므로 피고에게 그 점유로 인한 부당이득의 반환을 구할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사강경숙

별지