

의정부지방법원 2023. 3. 28 선고 2021가단121073 판결 [철거 및 부당이득금 반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 정의(담당변호사 김유경)

피고남양주시

소송대리인 B, C

변론 종결2023. 1. 10.

판결 선고2023. 3. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 15,730,240원을 지급하고,

나. 2022. 2. 1.부터 남양주시 D 답 224m²에 대한 피고의 점유 종료일까지 월 272,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 다툼 없는 사실

가. 원고의 토지 소유권 취득 및 종전 분할 과정

- 1) 원고는 1983. 5. 9. 남양주시 E리(이하 'E리') F 답 6,942m²의 소유권을 취득하였다.
- 2) 위 토지에서 1984. 4. 14. G 답 1,619m², 1986. 7. 14. H 답 1,327m², I 답 13m², 1987. 7. 1. J 답 1,321m²가 분할되었다.

나. 주위 건물 부지의 분할, 소유권 변동 및 건물 신축

- 1) 분할된 F 답 2,662m²에서 1989. 3. 9. K 답 187m², L 답 228m², M 답 287m², N 답 233m², O 답 224m²가 분할되었다.
- 2) 원고는 1989. 5. 2. K 토지는 P에게, L 토지는 Q에게, M 토지는 R에게, N 토지는 S에게 각각 소유권을 이전하고, 1989. 5. 23. O 토지는 T에게 소유권을 이전하였다.
- 3) 토지 소유권을 이전받은 P, Q, R, S, T는 1989년 말경 소유 토지에 건물을 신축하여 사용승인을 받았다. 공사는 원고의 친족2)인 Q이 하였고, O 토지에는 U빌라 V동, N 토지에는 U빌라 W동, M 토지에는 U빌라 X동, K 토지에는 U빌라 Y동, L 토지에는 U빌라 Z동이 건축되었다.

다. 도로 관련 토지의 분할 및 소유 관계

- 1) 분할된 F 답 1,503m²에서 1989. 7. 5. AA 답 1,069m²가 분할되었다.
- 2) AA 답 1,069m²는 2008. 5. 1. D 답 944m², AA 답 77m²로 분할되었고, D 답 944m²는 같은 날 AB 답 720m²와 D 답 224m²로 분할되었다.
- 3) 피고는 2008. 5. 1. AB 답 720m²를 토지수용에 의하여 취득하고, 2011. 3. 23. 지목을 도로로 변경한 후 같은 날 AC 도로 10m²에 합병하였다(AC 토지에 AD 도로 205m², AE 도로 98m², AF 도로 18m², AG 도로 91m², AH 도로 324m², AI 도로 4m², AJ 도로 264m², AK 도로 228m², AL 도로 45m², AB 도로 720m²가 합병되어, AC 도로 2,007m²가 되었다).

라. 현재 토지 현황

원고는 D 답 224m²(이하 '사건 토지')와 AA 답 77m²를 소유하고 있다.

토지의 현황은 아래 위치도와 같고(점선 내부 부분이 사건 토지), 사건 토지 북측의 AM 토지에는 3층 다세대주택(이하 'AM 건물')이, AN, AO, AP 토지에는 근린생활시설 등의 5층 건물(이하 'AN 건물')이 건축되어 있다.

IMAGE: 사건 토지 위치도(이미지 생략)

사건 토지를 통하여 북측 건물 2동의 건물에 차량이 출입하고 있고 지하에 오수관로3)가 매설되어 있다. 사건 토지의 남측에 있는 U빌라 V동~Z동과 사건 토지 사이에는 담장이 설치되어 있고, U빌라 V동~Z동의 주민들은 AQ 토지를 사용하여 건물에 출입하고 있다.

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고는 원고의 동의 없이 원고 소유의 사건 토지를 도로와 하수관로 매설지로 사용, 관리하면서 점유하고 있다.

피고는 원고에게 사건 토지의 점유로 인한 부당이득으로, 2016. 7. 1.부터 2022. 1. 31.까지의 차임 상당액인 15,730,240원과, 2022. 2. 1.부터 피고가 점유를 종료하는 날까지 월 272,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

예비적으로, 피고는 오수관로 설치 부분의 점유에 대한 부당이득으로, 위와 같은 기간의 오수관로 설치 부분 차임 상당액 525,800원 및 2022. 2. 1.부터 피고가 점유를 종료하는 날까지 월 9,966원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

나. 피고

- 1) 피고는 사건 토지의 점유자가 아니다.
- 2) 원고는 사건 토지에 관한 배타적·독점적 사용수익권을 포기하였다.
- 3) 원고는 사건 토지로 인하여 매매차익을 얻었으므로, 손해가 인정되지 않는다. 설령 인정되더라도, 오수관로가 매설된 3.8m² 부분에 대해서만 부당이득이 인정되어야 한다.

3. 판단

가. 피고가 사건 토지를 점유하고 있는지

- 1) 도로 개설 및 관리로 인한 점유 여부 사건 토지가 1978. 5. 28. 도시계획시설(도로)로 결정되어

고시되기는 하였으나, 피고가 도로법 또는 도시계획법에 따라 노선인정 또는 사업시행을 하지 않았으므로, 도로관리청으로서 사건 토지를 점유하고 있지 않음은 분명하다.

원고가 소유권을 취득하기 이전에 도시계획시설 결정이 고시되었으나 이후 사업 시행이 되지 않은 점, 원고가 주변 토지를 매도하여 그곳에 건물이 신축되면서 자연발생적으로 도로로 사용하게 된 것으로 보이는 점을 고려하면, 피고가 사건 토지에 아스팔트 포장 등을 하는 등 도로를 개설하여 관리하고 있다고 보기는 어렵다.

2) 오수관 개설 또는 관리로 인한 점유 피고는 주변 토지에 건물을 신축하면서 오수관이 매설되었다고 주장하는데, 사건 토지 남측의 U빌라 V동 내지 Z동, 사건 토지 북측의 AM 건물(U빌라 AR동)을 건축한 Q이 작성한 확인서(을 제5호증)에 의하면, Q이 1990년경 U빌라 AR동을 건축하면서 사건 토지 지하에 오수관을 설치한 것으로 보이기는 한다[원고는 Q이 독단적으로 진행한 공사이고, 오수관 설치에 대하여 전혀 알지 못하였다고 주장하는데, 원고와 Q의 관계나 당시 원고가 국내에 거주하고 있던 점(원고는 2001년경부터 2018년경까지 이민 목적으로 캐나다에서 거주하였는데, 건물은 1990년경 건축되었다), U빌라의 일부 건물에 대한 건축허가는 원고가 직접 받기도 한 점에 비추어 믿기 어렵다].

그러나 피고는 원고가 국민권익위원회에 신청한 사건 토지의 매수요구 사건 당시 사건 토지에 2011. 11.부터 2015. 5.까지 한국환경공단에서 시행한 한강수계하수관거정비사업 시 설치한 지름 20cm, 길이 19m의 오수관로가 사건 토지 지하에 매설되어 있고, 피고가 이를 인수받아 관리하고 있다고 자인한 점(갑 제4호증의2, 6면), 한국환경공단이 2011. 11. 9.부터 2015. 5. 21.까지 시행한 하수관거정비사업 3단계 공사에서, 남양주시는 3-1공구에 해당하는데, 신설 관거는 37.4km, 기존 관 개보수는 4.3km로 신설 관거의 공사규모가 훨씬 더 커(갑 제8호증, 4면), 사건 토지의 오수관에 대해서도 기존 오수관을 철거하고 새로운 오수관을 설치하였을 가능성이 더 높은 점, 피고 또는 피고 산하의 AS은 원고의 도시계획도로 해제, 건축물 축조 등의 민원에 대하여, 사건 토지에 공공 하수관로가 매설되어 있고, 하수관의 유지보수 등을 위하여 도로 유지보수가 시행되고 있다'는 취지로 여러차례 답변한 점(갑 제3호증, 10면, 18면, 21면 등), 이 사건에서도 매설된 하수관로를 공공시설물 관리의 목적으로 유지보수 하고 있다는 사실은 인정한 점(2021. 7. 23.자 답변서, 6면)

등을 종합하여 보면, 사건 토지 지하에 매설된 오수관로 관리책임의 주체는 피고라고 판단된다. 피고가 비록 오수관을 직접 설치한 주체는 아니라고 하더라도, 오수관로를 인수받아 관리하는 오수관로의 관리주체로서 사건 토지를 점유하고 있는 사실이 인정된다.

나. 원고가 배타적·독점적인 사용수익권을 포기하였는지

원고가 분할전 F 토지 소유권을 취득하고, 토지를 분할하여 P, Q, R, S, T에게 매도하였으며, 일부(AB)는 피고에 수용되어 도로로 사용되고 있는 사실, 원고의 친족인 Q이 분할된 토지 위에 건물을 신축하였고, 신축 당시 원고는 국내에 거주하고 있던 사실, 사건 토지가 주변 건물(AM 건물, AN 건물)의 진입로로 사용되고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 을 제14, 15호증의 기재에 의하면, 원고는 K 지상 건물(U빌라 Y동), AM 건물(U빌라 AR동)의 신축 당시 건축을 위한 도로 사용을 허락하였던 것으로 보인다.

그러나 원고가 사건 토지를 매도하지 않은 것은 F 토지에서 분할된 토지 위에 건축될 건물의 진입로로 제공하기 위한 것이었다기보다는 사건 토지가 이미 도시계획시설(도로)로 결정되어 고시되었기 때문으로 보이는 점, F 토지에서 분할된 토지 위에 건축된 건물(U빌라 V동~Z동)에는 AA 토지가 진입로로 제공되어 있고, 사건 토지와 U빌라 V동~Z동 사이에는 울타리가 있어, 사건 토지는 원고가 분할하여 매도한 토지의 이용을 위하여 사용되고 있지 않은 점, 사건 토지는 원고가 소유한 적이 없는 AM 건물, AN 건물의 진입로로 사용되고 있는데, AN 건물은 원고와 아무런 관련이 없고, 그 건물의 건축을 위하여 원고가 사건 토지의 사용을 허락하였음을 알 수 있는 증거가 없으며, 사용을 허락할 이유도 명확하지 않은 점, 원고가 도로를 개설하였다고 볼 증거가 없는 점(앞서 인정한 사실 및 사정, 변론 전체의 취지) 등을 종합하여 보면, 위에서 인정한 사실 및 사정만으로는 원고가 사건 토지에 대한 배타적·독점적인 사용수익권을 포기하였음을 인정하기 부족하다. 피고의 주장은 이유 없다.

다. 부당이득반환의 범위

1) 피고는 원고가 분할전 F 토지를 분할, 매도하여 차익을 얻었으므로 손해가 발생하지 않았다고 주장하나, 원고가 시세차익에 따라 이익을 얻었다는 사정은 토지 현황이나 주변의 개발 여부, 당시의 경제 상황 등 우연적인 요인에 따라 달라질 수 있어 원고의 손해를 부정할 사유가 되지 않고, 원고가 사용수익권을 포기하였다고 볼 수 없는 한 피고가 사건 토지를 점유하여 사용하고 있어, 원고는

소유권자로서의 권리를 온전히 행사하지 못하고 있으므로 원고에게 손해가 발생한 사실이 인정된다. 한편, 피고가 오수관 관리의 필요에 따라 도로 유지보수를 시행하고 있어 원고는 사건 토지 전부를 전혀 사용·수익하지 못하고 있는 점, 피고는 '토지이용상황이나 주변 여건을 고려하면 도시계획사업을 시행하여야 할 구간'이라는 이유로 도시계획시설 고시를 유지하면서(갑 제3호증, 21면) 장기간 도시계획시설로 집행되지 않은 토지 전부에 대한 원고의 사용수익을 실질적으로 금지하고 있는 점 등을 고려하면, 피고는 사건 토지 전부를 사용수익하고 있다고 판단된다.

2) 사건 토지는 피고의 사용수익 이전에 주변 건물의 도로로 사용되고 있었으므로(경작지로 사용되었음을 알 수 있는 증거가 없고, 앞서 본 주변 토지 사용현황에 의하면, 늦어도 U빌라가 신축된 1990년경 무렵부터는 도로로 사용되었음이 분명하다) 차임 상당액은 도로 사용을 기준으로 산정하여야 한다(원고는 당초 사건 토지가 경작지로 이용되고 있었다고 주장하면서 미지급용지를 기준으로 부당이득을 반환하여야 한다고 주장하였다가, 2022. 5. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청을 하면서 청구취지와 같이 도로 사용을 기준으로 한 차임 상당의 부당이득반환을 청구하고 있다).

감정인 AT에 대한 감정축탁결과에 의하면, 사건 토지에 대한 2016. 7. 1.부터 2022. 1. 31.까지의 차임 상당액은 15,730,240원⁴⁾ 이고, 2022. 1. 31. 무렵의 사건 토지의 차임 상당액은 월 272,000원이며, 이후에도 같은 액수일 것으로 추인된다.

라. 소결론

피고는 원고에게 사건 토지의 사용수익으로 인한 부당이득으로, 2016. 7. 1.부터 2022. 1. 31.까지의 차임 상당액 15,730,240원과, 2022. 2. 1.부터 사건 토지의 점유 종료일까지 월 272,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다('형평의 원칙에 따라 부당이득액이 감경되어야 한다'는 피고의 주장은 근거가 없어 받아들이지 않는다).

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사조종현

1) 원고의 예비적 청구취지(525,800원 및 2022. 2. 1.부터 남양주시 D 답 224m²에 대한 피고의

점유 종료일까지 월 9,966원의 비율로 계산한 돈의 지급)는 흡수관계에 해당하므로, 따로 기재하지 않는다.

2) 원고는 2022. 5. 16.자 준비서면에 Q이 원고의 사촌이라고 기재하였으나(3면), Q의 확인서(을 제5호증, 2면)에는 원고가 Q의 육촌 동생이라고 기재되어 있다.

3) 하수관로 매설 현황도(갑 제2호증)에는 하수도관이 표시되어 있지 않지만, 오수관로가 설치되어 있다는 사실에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없다. 피고는 2020. 4. 7. 원고의 민원에 대한 처리결과를 안내하면서, 합류식(우수+오수) 관로가 존치하고 있다고 답변하였다(갑 제3호증, 2면).

4) 2016. 7. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 차임 상당액은 1,362,605원(연간 차임 2,710,400원 × 284일/366일, 원 미만 버림)인데 (2016. 7. 1.부터 2022. 1. 31.까지의 차임 상당액 합계는 15,737,645원), 원고는 이 기간 차임 상당액을 1,355,200원(연간 차임 2,710,400 × 1/2)으로 계산하여 청구하고 있으므로, 원고가 청구하는 범위 내에서 인정한다.