

인천지방법원 2023. 4. 6 선고 2021가단201107 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로웰, 담당변호사 조용균

피 고 인천광역시 부평구

소송대리인 B

변 론 종 결 2023. 3. 16.

판 결 선 고 2023. 4. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 6,305,000원 및 이에 대한 2023. 1. 13.부터 2023. 4. 6.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고,
나. 2021. 10. 12.부터 인천 부평구 C 답 645㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 575㎡ 및 인천 부평구 D 답 98㎡ 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅂ)부분 91㎡에 대한 피고의 점유종료일까지 월 1,559,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용의 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 27,537,812원 및 이에 대한 이 사건 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 주문 제1의 나.항 기재 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 인천 부평구 C 답 1,739㎡(이하 ‘분할 전 제1토지’라 한다)와 E 답 1,643㎡(이하 ‘분할 전 제2토지’라 한다)는 1955. 6. 30.경 F 토지로부터 분할된 토지들로서, 1974.경 모두 답으로 사용되고 있었다.

나. 분할 전 제1, 2토지 중 일부 부분의 토지가 1976. 8. 11.경 경기도 고시 G로 도시계획상 도로로 지정되었다.

다. ① 1980. 3.경 분할 전 제1토지는 C 답 1,083㎡ 외 8필지로, 분할 전 제2토지는 H 답 207㎡ 외 10필지로 각 분할되었고, ② 이후 1985. 8. 6. C 답 1,083㎡는 C 답 536㎡ 외 2필지로 분할되었으며, ③ 2008. 5. 28. C 답 536㎡와 H 답 207㎡가 합병되어 C 답 743㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)로 되었다.

라. 원고는 2013. 5. 13.경 이 사건 토지에 대한 2분의 1 지분을 소외 I으로부터 매수하고 2013. 6. 11. 지분이전등기를 마쳐 소유권을 취득하였고, 그 후 이 사건 토지는 2020. 7. 30.경 인천 부평구 C 답 645㎡ 및 D 답 98㎡로 분할되었다.

마. 피고는 원고가 이 사건 토지에 대한 지분권을 취득하기 이전부터 이 사건 토지인 인천 부평구 C 답 645㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 575㎡ 및 D 답 98㎡ 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅂ)부분 91㎡(이하 ‘이 사건 도로부분’이라고 한다)를 도로로 점유사용하여 오고 있다.

바. 한편, 2013.경 이 사건 토지의 각 1/4 지분 소유자였던 소외 J, K은 피고를 상대로 이 사건 토지의 점유사용으로 인한 부당이득반환청구의 소를 제기하였고, 2013. 9. 2.경 피고가 위 J, K에게 이 사건 토지에 대한 피고의 도로 폐쇄로 인한 점유종료일까지 각 월 610,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하는 내용 등의 조정이 성립되었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 8, 9호증, 을 제1, 6 내지 9호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 부당이득금반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 1/2지분을 소유하고 있는 이 사건 도로부분을 아무런 권원 없이 점유하여 사용, 수익함으로써 임료 상당의 이득을 얻고, 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고가 지분권을 취득한 2013. 6. 11.부터 피고의 점유종료일까지 이 사건 도로부분의 점유사용으로 인한 부당이득 중 원고의 지분에 상당하는 금액을 반환할 의무가 있다.

3. 부당이득금반환의무의 범위

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

피고는 ‘답’으로 사용되던 이 사건 토지를 도로로 점유사용하기 시작하였으므로 도로로 편입될 당시의 지목인 ‘답’을 기준으로 평가한 임료상당액을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다. 그런데 피고는 감정평가 등의 절차를 생략한 채 이 사건 토지의 다른 공유자들과의 앞선 소송에서 결정된 월 610,000원의 임료를 기준으로 계산한 월 1,220,000원의 임료만 원고에게 지급하여 왔다. 따라서 피고는 ‘답’을 기준으로 감정평가한 이 사건 토지의 적정 임료에서 피고가 일방적으로 기 지급한 임료를 공제한 차액 상당의 금원도 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

이 사건 토지의 다른 공유자들과의 소송이 종결된 이후 2013. 10. 30.경 원고가 피고에게 이 사건 토지에 대한 도로 사용료 지급을 청구하였고, 피고가 위 소송 결과에 기초하여 지급한 매월 임료 1,220,000원에 대해 원고 역시 아무런 이의 없이 7년간 수령해 왔는바, 원고와 피고 사이에는 이

사건 토지에 관해 임료를 1,220,000원으로 하는 기한이 없는 임대차계약 또는 민법상 화해계약이 성립되었다고 보아야 하고, 피고는 합의에 의해 정해진 임료의 지급을 통해 이 사건 토지를 적법하게 점유한 것이므로, 원고가 주장하는 적정임료와의 차액 상당 금원의 부당이득반환청구 부분은 이유 없다.

또한, 적정임료와 관련하여, 이 사건 토지의 분할 및 주변 건축물의 건축 이후 도로로 사실상 공용된 이후에 피고의 점유가 개시되었으므로, ‘도로’를 기준으로 임료상당액을 평가하여야 한다.

나. 판단

1) 2013. 6. 11.부터 2021. 6. 10.까지 차액 상당 부당이득금 반환청구에 관한 판단갑 제4, 5, 6호증, 을 제2 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 이 사건 토지의 지분을 취득한 이후 2013. 10. 30.경 피고에게 피고가 도로로 점유하고 있는 이 사건 토지에 대한 감정평가를 실시 보상하여 달라는 토지보상요청서를 제출하였고, 이에 대해 피고는 2014. 1.부터 이 사건 토지에 대한 부당이득금을 지급할 계획이라고 회신한 사실, ② 원고는 2013. 12.경 피고에게 ‘이 사건 토지의 도로사용에 따른 월 사용료를 1,220,000원으로 하여 7개월(2013. 6. 11.~2014. 1. 10.)간의 사용료 합계 8,540,000원을 청구한다’는 내용의 청구서를 제출하였고, 피고는 이를 승인하여 2014. 1. 7. 원고에게 도로사용료로 8,540,000원을 지급한 사실, ③ 이후 원고는 2014. 1.경부터 2021. 6. 13.경까지 매월 이 사건 토지의 도로사용에 따른 월 사용료 1,220,000원의 지급을 구하는 청구서를 피고의 담당직원에게 이메일로 보내는 방법으로 2021년 5월(2021. 5. 11.~2021. 6. 10.분) 임료청구서까지 피고에게 제출하였고, 피고는 매월 원고의 임료청구를 승인하면서 2021. 6. 23.경까지 매월 1,220,000원을 원고에게 지급하여 2021. 6. 10.까지의 이 사건 토지에 대한 도로사용료를 모두 지급한 사실이 인정된다.

위 인정사실을 종합하면, 원고와 피고는 2013. 6. 11.부터 2021. 6. 10.까지는 이 사건 토지를 피고가 도로로 점유사용함에 따른 원고의 지분 상당의 임료, 즉 부당이득금의 액수를 월 1,220,000원으로 정하는 합의가 성립된 것으로 봄이 상당하고, 이러한 합의에 따라 정해진 월 임료(부당이득금) 1,220,000원을 피고가 원고에게 2021. 6. 10.분까지 모두 지급한 이상 원고의 이

부분 부당이득금 반환청구는 이유가 없다.

[이에 대하여 원고는, 피고가 지급한 월 임료액이 상당하지 않고 당사자간 형평을 심하게 해할 특별한 사정이 생겼으므로 위 월 임료액에 대한 합의가 효력이 없다는 취지의 주장을 하나, 앞서 든 증거에 의해 인정되는 이 사건 토지 공유자와 피고와의 이전 소송에서 이루어진 이 사건 토지에 대한 임료감정결과 및 이 사건 소송에서 이루어진 아래와 같은 이 사건 토지에 대한 임료감정결과에 비추어 볼 때, 위와 같이 합의된 월 임료액이 당사자간 형평을 심하게 해할 정도로 사정변경이 생겼다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.]

2) 2021. 6. 11.부터의 부당이득금 반환청구에 관한 판단

가) 부당이득액 산정기준

국가 또는 지방자치단체가 도로로 점유사용하고 있는 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초 가격은, 국가 또는 지방자치단체가 종전부터 일반 공중의 교통에 사실상 공용되던 토지에 대하여 도로법 등에 의한 도로설정을 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 하나, 국가 또는 지방자치단체가 종전에는 일반 공중의 교통에 사실상 공용되지 않던 토지를 도로로 점유하게 된 경우에는 토지가 도로로 편입된 사정은 고려하지 않고 그 편입될 당시의 현실적 이용 상황에 따라 감정평가하여야 하며, 토지소유자가 토지를 취득할 당시 그 토지가 도로부지로 편입되어 사권 행사에 제한이 있는 토지라는 점을 알고서 이를 취득하였다는 사정에 의하여 이를 달리 볼 것은 아니다(대법원 1997. 11. 14. 선고 97다35559 판결 등 참조).

위 인정사실에 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지에 의해 인정할 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 토지가 분할되기 전의 분할 전 제1, 2토지가 1974.경에는 현황이 ‘답’이었고, 1976. 8. 11. 분할 전 제1, 2토지가 도시계획상 ‘도로’로 지정된 점, ② 분할 전 제1, 2토지가 1980. 3.경 및 1985. 8. 6.경 여러 필지로 분할된 것은 한국토지개발공사가 시행한 인천 부평구 L 일원에 대한 인천 M지구 택지개발사업의 진행에 따른 것인 점, ③ ‘답’으로 사용되고 있던 분할 전 제1, 2토지 중 일부가 1976. 8. 11. 도시계획에 의하여 도로로 지정됨으로써 이후 시행된 인천 M지구 택지개발사업에서도 위

부분의 토지가 ‘도로’로 지정되어 1985. 3.경 도로가 개설되었고, 도로가 개설된 부분이 분할되어 이 사건 토지에 이르게 된 것이라고 보이는 점을 위 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 토지의 점유사용으로 인한 부당이득액은 이 사건 토지가 도로로 편입될 당시의 현황인 ‘답’을 기준으로 하여 평가한 임료상당액으로 봄이 타당하다.

나) 구체적인 부당이득액의 산정

갑 제8, 9호증의 각 기재, 이 법원의 감정평가사 N에 대한 임료감정촉탁결과 및 사실조회회신에 의하면, 이 사건 토지가 도로로 편입될 당시의 현황인 ‘답’을 기준으로 평가한 결과 이 사건 토지 중 피고가 실제 도로로 점유사용하고 있는 이 사건 도로부분 666㎡(인천 부평구 C 상 575㎡ + D 상 91㎡)에 대한 원고의 지분(1/2지분)에 해당하는 2021. 6. 11.부터 2021. 10. 11.까지의 임료 합계액은 6,305,000원(천원 단위 미만에서 반올림), 월 임료는 1,559,000원(천원 단위 미만에서 반올림)인 사실이 인정되고, 2021. 10. 12. 이후의 월 임료도 같은 금액일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 2021. 6. 11.부터 2021. 10. 11.까지 차임 상당의 부당이득금 합계 6,305,000원 및 이에 대하여 2023. 1. 6.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날인 2023. 1. 13.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 4. 6.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

또한 피고가 이 사건 변론종결 무렵까지 이 사건 도로부분을 점유·사용하면서도 이에 대한 임료 상당의 부당이득금의 반환을 거부하고 있으며 그로 인한 계속적, 반복적 이행의무에 관하여 현재의 이행기 도래분에 대하여 그 이행을 하지 아니하고 있는 이상 이 사건 도로부분에 개설된 도로의 폐쇄에 의한 피고의 점유종료일까지의 이행기 도래분에 대하여도 피고가 그 채무를 자진하여 이행하지 아니할 것이 명백히 예견되어 원고로서는 장래에 이행기가 도래할 부당이득금 부분에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다고 인정되므로, 2021. 10. 12.부터 이 사건 도로부분에 대한 피고의 점유종료일까지1) 원고에게 월 1,559,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최유나

별지

1) 원고는 청구취지에서 피고의 점유종료일 외에 ‘원고의 소유권 상실일까지’를 기한으로 기재하고 있으나 이는 확정된 이행판결의 집행력에 영향을 미칠 수 없는 무의미한 기재이므로 이 부분은 기재하지 않는다(대법원 2019. 2. 14. 선고 2015다244432판결 참조).