

전주지방법원 군산지원 2024. 11. 20 선고 2023가단3365 판결 [토지 무단사용료 및
부당이득금 반환]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고C

소송대리인 법무법인 온고을

담당변호사 강삼신

변론 종결 2024. 10. 23.

판결 선고 2024. 11. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 7,264,516원 및 이에 대하여 2023. 8. 22.부터 2024. 11. 20.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,480만 원 및 이에 대하여 2023. 8. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002. 7. 30.경 김제시 D 답 446m²(이하 '원고 측 토지'라 한다)에 관하여 자신의 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2007. 7. 25.경 김제시 E 주유소용지 941m²(이하 '피고 측 토지'라 한다) 및 그 지상 주유소건물(이하 '이 사건 주유소'라 한다)에 관하여 자신의 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고 측 토지와 피고 측 토지는 아래와 같이 맞닿아 있고, 두 토지 사이에는 특별한 벽이나 구분하는 표지가 설치되어 있지는 않으며, 오히려 두 토지를 감싸는 형태로 담이 설치되어 있다.

IMAGE: 원고 측 토지와 피고 측 토지 경계 사진(이미지 생략)

다. 원고는 2020. 8. 10.경 피고에게 원고 측 토지에 관한 도로 사용 승낙서를 작성하여 주면서 피고와의 사이에 2020년의 임료는 100만 원으로 하고 그 이후는 다시 상의한다는 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하고 이를 위 도로 사용 승낙서에 기재하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 6호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 갑 제15, 19호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지(아래와 같이 설했다)

피고는 원고의 동의 없이 원고 측 토지에 F 주식회사의 폴 사인(이하 '이 사건 폴 사인'이라 한다)을 설치하고, 위 토지를 화물차의 주차장으로 사용하였다. 따라서 피고는 원고에게 2007년 7월분부터 2020년 6월분까지 원고 측 토지 무단사용에 따른 차임 상당액을 월 10만 원씩으로 계산한 1,560만 원[= 10만 원 × 156개월]과 2007년 7월분부터 2023년 6월분까지 이 사건 폴 사인 무단사용에 따른 차임상당액을 월 10만 원으로 계산한 1,920만 원[= 10만 원 × 192개월]을 합한 3,480만 원 및

그 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 토지 사용 부분 가) 피고가 2007. 7. 25.경 피고 측 토지 위에 이 사건 주유소가 있는 형태로 피고 측 토지 및 이 사건 주유소의 소유권을 취득하여 그대로 사용하여 그 이용현황이 현재까지도 그대로 이어진 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 여기에 갑 제7, 10, 14 내지 19호증의 각 기재 내지 영상, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 더하여 보면, 피고는 2007. 7. 25.경부터 계속하여 이 사건 주유소를 점유하면서 피고 측 토지와 함께 원고 측 토지를 일체로 점유·사용한 것으로 봄이 타당하다.

(1) 원고 측 토지는 이 사건 주유소의 대지인 피고 측 토지와 함께 붙어 있고 특별한 경계가 없었다. 오히려 담장은 피고 측 토지뿐 아니라 원고 측 토지도 함께 감싸고 있어서 이 사건 주유소의 사용에 원고 측 토지도 함께 이용된 것으로 보인다.

(2) 원고 측 토지 위에는 아무런 물건이 없고 그 규모도 비교적 커서 이 사건 주유소로부터 도로로 나가려는 사람들이 원고 측 토지를 도로로 나가기 위한 용도로 사용해왔을 것으로 보인다.

(3) 원고 측 토지 위에 대형 화물차를 포함한 자동차들이 주차하였는데 이는 이 사건 주유소를 이용하는 차량들이었다.

나) 원고 측 토지의 임료가 2024. 5. 17.경 연 123만 원인 사실, 피고가 원고에게 이 사건 약정 이후 월 10만 원씩 원고 측 토지 사용료를 지급해온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 부당이득을 구하는 기간 동안의 임료로 월 10만 원을 주장하고 있고, 피고가 그 액수에 대하여는 특별히 이의제기를 하지 아니하는 점을 더하여 보면, 2007. 7. 25.부터 2020. 7. 24.까지의 차임은 월 10만 원으로 봄이 타당하므로, 피고가 원고에게 반환하여야 할 원고 측 토지 사용으로 인한 부당이득의 액수는 특별한 사정이 없는 한 2007. 7. 25.부터 2020. 7. 24.까지의 차임 상당액 1,560만 원[= 10만 원 × 156개월]이 된다.

2) 이 사건 폴 사인 사용 부분 가) 2007. 7. 25.부터 2020. 7. 24.까지의 부당이득: 원고는 이 사건 폴 사인이 원고 측 토지의 일부에 설치되어 있어 그 임료를 구한다고 주장하고 있으나 앞서 본 바와 같이 원고 측 토지에 관하여 부당이득을 인정하는 이상 그 일부인 이 사건 폴 사인 부분의 대지에 관한

부당이득을 중복하여 인정할 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 2020. 7. 25.부터 2023. 7. 24.까지의 부당이득: 원고와 피고가 2020. 8. 10.경 원고가 피고에게 원고 측 토지를 이용하고 연 임료를 받는다는 내용으로 이 사건 약정을 체결하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 기간 동안의 피고의 원고 측 토지의 점유는 권원이 없다고 볼 수 없어 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다(비록 약정이 2020. 8. 10.에 체결되기는 하였으나 2020. 7. 25.부터 2020. 8. 10.까지 발생한 임료는 2020. 8.경에 지급할 것이어서 해당 기간의 임료를 미지급하였는지는 별개로 하고 피고가 이를 부당이득하였다고 볼 수는 없다).

3. 항변에 관한 판단

가. 포기 약정 항변

피고는 이 사건 약정으로 원고가 이전에 발생한 임료 상당의 부당이득을 포기하였다고 항변하나, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 약정으로 기존에 발생한 임료 상당의 부당이득을 포기하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 약정이 기재된 도로 사용 승낙서에는 향후 임대료에 대하여 정하였을 뿐 기존의 임료 상당의 부당이득에 관하여는 아무런 내용도 기재하지 않은 사정이 인정될 뿐이다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 받아들이지 아니한다.

나. 소멸시효 항변

1) 피고는 원고의 채권 중 이 사건 소제기로부터 5년 전에 발생한 채권은 임대료 채권으로 상법 제64조에서 정한 5년의 소멸시효가 적용되어 소멸시효가 완성되었다고 주장한다.

2) 살피건대, 원고가 구하는 채권은 부당이득반환청구권으로 임대료채권이 아닐뿐더러 피고가 원고의 토지를 권원 없이 점유하여 발생한 임료 상당의 부당이득의 경우 비록 피고가 상인이라고 할지라도 그 부당이득반환청구권 행사를 신속하게 확정할 필요성이 크다고 볼 수 없으므로, 원고의 부당이득반환청구권은 민법 제162조 제1항이 적용되어 10년의 민사소멸시효에 걸린다고 보아야 한다.

따라서 이 사건 소제기일인 2024. 3. 5.로부터 10년 전인 2014. 3. 5. 이전에 이행기가 도래한 부분은 소멸시효가 완성되었으므로, 피고의 이 부분 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결

그렇다면 피고는 원고에게 원고 측 토지에 관한 2014. 3. 5.부터 2020. 7. 24.까지의 차임 상당액 7,264,516원[= 10만 원 × (72개월 + 20/31개월), 원 미만 버림] 및 이에 대하여 이행기 이후로서 원고가 구하는 2023. 8. 22.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라.

4. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사위수현