

창원지방법원 2022. 5. 19 선고 2021나57015 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2022. 9. 7 선고 2022다244232 판결

창원지방법원 2022. 5. 19 선고 2021나57015 판결

창원지방법원김해시법원 2021. 5. 27 선고 2020가소19617 판결

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 한국농어촌공사

소송대리인 변호사 노정석

변론종결 2022. 4. 7.

판결선고 2022. 5. 19.

제1심판결 창원지방법원 김해시법원 2021. 5. 27. 선고 2020가소19617 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 7,920,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 12.부터 2022. 5. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 7,920,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 그 소유인 부산 강서구 B, C, D 토지(이하 ‘이 사건 토지들’이라고 한다) 지상에 33.06㎡
규모의 평목조 건물을 소유하면서 수로관리원들의 대기장소로 사용하여 왔다(이하 위 평목조 건물을
‘목조감시사’라고 한다).

나. 부산광역시 강서구 E동장(이하 ‘E동장’이라고 한다)은 2012. 3. 21. 부산광역시 강서구청장(이하
‘강서구청장’이라고 한다)에게 이 사건 토지들 지상의 감시사 폐쇄, 쓰레기 무단투기 등으로 인하여
지역환경이 크게 저해되므로 쾌적한 주거환경조성을 위해 주민쉼터를 제공하고 F공원을 조성하여
달라는 원고의 건의사항을 전달하였고, 강서구청장은 2012. 4. 16. 피고에게 F공원 조성과 관련된
협의를 요청하였다.

다. 피고는 2012. 4. 26. 강서구청장에게 목조감시사를 철거할 경우 이를 대체할 건물을 이 사건
토지들 지상에 설치하는 등을 조건으로 하여 이 사건 토지들의 무상사용이 가능하다는 취지로
회신하였다.

라. E동장은 2012. 5. 7. 피고에게 부산 강서구 G마을의 대표자인 원고가 F공원을 조성하고 관리할 것이라고 통보하였다.

마. 피고는 2012. 5. 24. 원고에게 F공원 조성 및 대체 감시사의 설치를 위하여 이 사건 토지들의 무상사용 권한을 부여하였다.

바. 원고는 2012. 9.경 자신의 비용으로 철재구조물을 신축하였고(이하 위 철재구조물을 ‘철재감시사’라고 한다), 그 무렵 목조감시사가 철거되었다.

사. 그런데 원고가 F공원을 조성하지 않고 비닐하우스를 신축하여 무료급식소로 운영하자, 피고는 원고에게 이 사건 토지들의 무상제공을 철회하고, 2015. 9. 2. 원고와 이 사건 토지들에 관한 임대차계약을 체결하였다.

아. 강서구청장은 2017. 5.경 이 사건 토지들 지상에 공영주차장을 조성하기 위하여 이 사건 토지들과 그 지장물을 협의취득하였고, 피고는 2017. 5.경 강서구청장으로부터 이 사건 토지들 지상의 지장물 손실보상금으로 7,920,000원을 수령하였다.

자. 이 사건 토지들은 2017. 5. 30.자 공공용지의 협의취득을 원인으로 같은 날 부산광역시 강서구에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 6호증, 을 제1, 2, 4 내지 8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 갑 제5호증, 을 제3호증의 각 영상, 제1심법원의 강서구청장에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고가 수령한 이 사건 토지들 지상의 지장물 손실보상금은 멸실된 목조감시사가 아니라 현존하던 철재감시사에 대한 것이고 철재감시사는 원고의 소유이므로, 피고는 원고에게 강서구청장으로부터 수령한 손실보상금을 부당이득으로서 반환하여야 한다.

나. 손실보상의 대상에 관한 판단

을 제2, 7호증의 각 기재, 제1심법원 및 이 법원의 강서구청장에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 주식회사 H, 주식회사 I에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 의하면 손실보상의 대상은 목조감시사가 아닌 철재감시사로 보인다.

- 1) 강서구청장은 감정평가사들에게 당시 존재하던 건축물대장을 기준으로 감정평가를 의뢰하여 감정평가 및 보상이 시행되었다.
- 2) 목조감시사는 1933년 소유자등록이 되었고, 목조감시사에 관한 건축물대장은 2018. 7. 27. 말소되었다가 2018. 8. 28. 건축물말소 정정에 따라 회복되었으나, 목조감시사는 원고가 2012. 9.경 철재감시사를 신축하는 과정에서 철거되었다. 따라서 목조감시사는 건축물대장상으로는 존재하고 현존하지 않는 건물이므로 현황평가의 원칙에 따르면「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라고 한다) 제75조 제1항에서 정한 보상대상이 되는 건축물이라고 볼 수 없다.
- 3) 강서구청장은 지장물에 대한 손실보상은 감정평가사들의 현황조사를 통한 감정평가 결과에 따라 시행되었다고 회신하였고, 감정평가사들은 모두 현황에 따라 철재감시사를 평가한 것이라고 회신하였다. 따라서 손실보상금은 건축물대장과는 관계없이 감정평가 당시 현존하던 철재감시사에 관한 평가금액에 따라 결정된 것이다.

다. 철재감시사의 소유자에 관한 판단

- 1) 원고가 2012. 9.경 자신의 비용으로 철재감시사를 신축하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고가 철재감시사의 소유권을 원시취득 하였다(건물의 원시취득에 관한 대법원 1990. 4. 24. 선고 89다카18884 판결 등 참조).
- 2) 이에 대하여 피고는, 철재감시사는 기존 목조감시사의 대체물이고, 원고에게 이 사건 토지들을 무상으로 제공하는 대신 원고로 하여금 신축한 대체 감시사의 소유권을 피고에게 이전해줄 것을 조건으로 한 것이므로, 피고가 철재감시사의 소유자라고 주장한다. 그러나 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정에 의하면 철재감시사의 소유권이 피고에게 이전되었다고 보기 어렵고, 달리 피고의 주장을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분

주장은 이유 없다.

가) 철재감시사는 목조감시사를 철거하고 그 용도를 대신하기 위하여 신축되었다. 그러나 원고와 피고 사이에 2012. 5. 24. 작성된 부지사용 임대차계약서 제14조 제5항은 기존 감시사 건물을 철거할 경우 대체할 건물을 피고 소유의 부지에 설치하고, 공원시설 및 감시사 대체건물의 설치계획 완료시 피고와 재협의를 하여야 한다고 규정하고 있을 뿐이고, 위 부지사용 임대차계약서에 대체건물의 소유권의 취득이나 그 이전 등 원고와 피고 사이의 소유관계를 규정하는 내용은 없다.

나) 원고가 F공원을 조성하지 않고 비닐하우스를 신축하여 무료급식소로 운영하자, 피고는 이 사건 토지들의 무상사용을 철회하고 2015. 9. 2. 원고와 새로 유상의 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약 당시 철재감시사가 피고 소유였다면 임대차 목적물에 철재감시사에 관한 부분을 추가하였을 것으로 보이나, 임대차 목적물은 이 사건 토지들뿐이다.

다) 원고와 피고 사이에 2015. 9. 2. 작성된 토지 임대차 표준계약서에 의하면 설치시설물은 ‘비닐하우스2동, 컨테이너, 간이구조물’로 특정되어 있는데, 위 토지 임대차 표준계약서 제7조 제3항은 원고가 설치한 시설물에 대한 대내외적 책임은 원고에게 있다고 규정하고 있으므로, 이는 철재감시사의 소유권이 원고에게 있음을 전제로 한 것으로 보인다. 또한 위 토지 임대차 표준계약서 제9조는 계약만료 또는 계약해지시 원고로 하여금 설치된 지장물 등을 원상복구 조치할 것을 규정하고 있으므로, 철재감시사가 피고 소유라면 원고에게 원고의 소유가 아닌 시설물의 철거의무를 부담하게 하여 부자연스럽다.

라. 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 강서구청장으로부터 원고의 소유인 철재감시사의 손실보상금 7,920,000원을 수령하여 법률상 원인 없이 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 손해를 가하였으므로, 원고에게 부당이득금 7,920,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고가 원고와 체결한 유상의 임대차계약은 해지사유의 발생으로 인하여 종료되었고, 이에 따라 원고는 철재감시사를 철거하고 이 사건 토지들을 원상회복할 의무가 있으므로, 철재감시사는 손실보상의 대상이 되지 않는다. 따라서 피고는 강서구청장에게 손실보상금을 반환하여야 할 뿐이고 원고에 대한 관계에서 부당이득반환의무가 없다.

나. 판단

관계 법령의 내용과 체계, 앞서 본 사실관계 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면 원고가 신축한 철재감시사는 손실보상의 대상이므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 토지보상법 제2조 제5호 본문은 관계인의 범위를 사업시행자가 취득하거나 사용할 ‘토지’에 관하여는 지상권, 지역권 등의 권리를 가진 자일 것을 요건으로 하고 있으나, 그 토지에 있는 ‘물건’에 관하여는 물건 자체에 대한 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자일 것을 요건으로 하고 있을 뿐 그 물건의 부지에 관하여 정당한 권원이 있을 것을 요구하고 있지는 않다(다만, 토지보상법 제2조 제5호 단서는 ‘토지보상법 제22조에 따른 사업인정의 고시가 된 후에 권리를 취득한 자’를 제외하고 있다). 원고는 2015. 9. 2. 피고와 사이에 이 사건 토지들에 관한 유상의 임대차계약을 체결하였으므로 철재감시사의 부지인 이 사건 토지들을 점유할 정당한 권원이 있다.

2) 토지보상법상의 사업인정고시 이전에 건축되고 공공사업용지 내의 토지에 정착한 지장물인 건물은 통상 적법한 건축허가를 받았는지 여부에 관계없이 손실보상의 대상이 되나, 주거용 건물이 아닌 위법 건축물의 경우에는 관계 법령의 입법 취지와 그 법령에 위반된 행위에 대한 비난가능성과 위법성의 정도, 합법화될 가능성, 사회통념상 거래 객체가 되는지 여부 등을 종합하여 구체적·개별적으로 판단한 결과 그 위법의 정도가 관계 법령의 규정이나 사회통념상 용인할 수 없을 정도로 크고 객관적으로도 합법화될 가능성이 거의 없어 거래의 객체도 되지 아니하는 경우에는 예외적으로 손실보상의 대상이 되지 아니한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99두10896 판결, 대법원 2001. 4. 13. 선고 2000두6411 판결 등 참조). 이러한 법리는 건축물 외의 지장물인 입목공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건에 관한 손실보상의 경우에도 적용할 수 있다고 봄이

타당하다.

철재감시사에 관한 건축물대장이 존재하지 아니하여 원고가 적법한 건축허가를 받았는지 아니면 적법하게 건축신고를 하였는지에 관하여는 알 수 없으나, 철재감시사 신축에 관한 위법의 정도가 관계 법령의 규정이나 사회통념상 용인할 수 없을 정도로 크고 객관적으로도 합법화될 가능성이 거의 없어 거래의 객체도 되지 아니하는 경우라고 인정할 증거가 없다.

3) 위 토지 임대차 표준계약서 제11조 제1항 제6호, 제3항은 임대차 목적물이 공용공공용 또는 공익사업에 필요한 때에는 피고가 서면으로 해지사유를 통지하는 방법으로 계약을 해지할 수 있다고 규정하고 있고, 위 토지 임대차 표준계약서 제9조는 임대차 계약의 종료시 원고가 이 사건 토지들을 원상복구하여 피고에게 반환하여야 한다고 규정하고 있다. 그러나 피고가 강서구청장의 공익사업 시행을 이유로 원고에게 서면으로 해지사유를 통보한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고에게 철재감시사의 철거의무가 발생하였다고 보기 어렵다.

4) 토지보상법 제75조 제6항은 건축물입목공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건 등에 대한 보상액의 구체적인 산정 및 평가방법 등은 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 ‘토지보상법 시행규칙’이라고 한다) 제36조 제2항 제1호, 제2호는 공작물 그 밖의 시설(이하 ‘공작물등’이라고 한다)의 용도가 폐지되었거나 기능이 상실되어 경제적 가치가 없는 경우와 공작물등의 가치가 보상이 되는 다른 토지등의 가치에 충분히 반영되어 토지등의 가격이 증가한 경우에는 별도의 가치가 있는 것으로 평가하여서는 아니된다고 규정하고 있다. 철재감시사가 토지보상법 시행규칙 제36조 제2항에 따라 별도 평가의 대상이 아닌 경우에 해당한다고 보아도 않는다.

5) 한편, 피고가 들고 있는 대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다7209 판결은 관할 행정청이 도시계획시설사업의 연차별 집행계획을 수립·공고한 경우 그 집행계획이 공고된 토지에 대한 가설건축물의 건축허가와 도시계획사업의 시행으로 인한 가설건축물의 원상회복을 규정한 구 도시계획법(2000. 1. 28. 법률 제6243호로 전부개정되기 전의 것) 제14조의2 제4항의 적용이 문제된 사안에 관한 것이므로, 법령의 체계와 규정 형식이 다를 뿐만 아니라 구체적인 사실관계를 달리하는 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 부당이득금 7,920,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날인 2021. 1. 12.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고
인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 5. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는
날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할
의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유
없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부
받아들여 제1심판결 중 위 인정 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고에게 위 돈의
지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍 득 관, 판사 윤 정, 판사 이큰가람