

울산지방법원 2021. 7. 20 선고 2020나12783 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 울산광역시 울주군

소송대리인 변호사 권구배

변 론 종 결 2021. 6. 15.

판 결 선 고 2021. 7. 20.

제1 심판결 울산지방법원 2020. 6. 3. 선고 2018가소29408 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 1,634,566원과, 2019. 7. 4.부터 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 4, 5, 6, 21, 22, 23, 24, 14, 15, 16, 17, 18, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘나’ 부분 304㎡ 및 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 23, 22, 21, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘가’ 부분 116㎡에 대한 도로폐쇄로 인한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 147,301원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 1,674,243원 및 2019. 7. 4.부터 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 피고의 점유종료일까지 월 147,301원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 울산 울주군 B 구거 144평은 2015. 8. 5. 울산 울주군 B 구거 336㎡ 및 C 구거 130㎡, D 구거 10㎡로 분할되었다.

나. 원고는 2018. 7. 31. 위 B 구거 336㎡ 중 4/11 지분(별지 목록 제1항 기재 부동산) 및 C 구거 130㎡ 중 4/11 지분(별지 목록 제2항 기재 부동산)에 관하여 2018. 7. 22.자 증여를 원인으로 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 4, 5, 6, 21, 22, 23, 24, 14, 15, 16, 17, 18, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘나’ 부분 304㎡(이하 ‘이 사건 제1 토지’라 한다) 및 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 23, 22, 21, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘가’ 부분 116㎡(이하 ‘이 사건 제2 토지’라 하고, 이 사건 제1 토지와 통칭하여 ‘이 사건 각 토지’라 한다)는 2008년 이전부터 아스팔트 콘크리트(이하 ‘아스콘’) 포장되어 도로로 사용되고 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재 및 영상, 제1심 법원의 한국국토정보공사에 대한 지적측량감정 축척결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 적법한 권원 없이 이 사건 각 토지에 도로를 개설하여 포장을 하고 일반 공중의 통행에 제공하는 등으로 점유하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 토지 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 각 토지는 지역주민들이 자조사업의 일환으로 도로로 개설한 것이므로, 피고가 이 사건 토지를 점유하거나 사실상 지배하고 있다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 피고 점유 여부

1) 관련 법리

지방자치단체가 도로를 점유하는 형태는 도로관리청으로서의 점유와 사실상 지배주체로서의 점유로 나누어볼 수 있는데, 도로법에 의한 노선인정의 공고 및 도로구역의 결정이 있거나 도시계획법에 의한 도시계획사업의 시행으로 도로설정이 된 때에는 이때부터 도로관리청으로서의 점유를 개시한 것으로 인정할 수 있고(대법원 2005. 8. 25. 선고 2005다21517 판결 참조), 도로법 등의 적용을 받지 않는 사실상의 도로에 있어서는 국가나 지방자치단체가 그 도로를 시공하여 개설하거나 또는 이미 형성되어 있는 기존의 도로에 대하여 확장, 도로 포장 또는 하수도 설치 등 도로의 개축 또는 유지보수공사를 시행하여 일반공중의 교통에 공용한 때에는 그 도로는 국가나 지방자치단체의 사실상 지배하에 있다고 보아 그가 점유 관리하는 도로라고 보아야 한다(대법원 1992. 2. 14. 선고 91다22032 판결 참조).

2) 판단

앞서 본 각 증거, 갑 제6 내지 8호증의 각 기재, 제1심 법원의 울산광역시 울주군에 대한 사실조회회신 결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어

보면, 피고가 이 사건 각 토지에 도로 포장 또는 하수도 설치 등 도로의 개축 또는 유지보수공사를 시행하여 일반공중의 교통에 제공함으로써 이 사건 각 토지를 점유·관리하고 있다고 봄이 상당하다. 따라서 법률상 원인 없이 이익을 얻은 피고는 원고에게 그 이익 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

가) 이 사건 각 토지는 아스콘으로 포장되어 있고, 가장자리 양쪽에 흰색 실선이 그어져 있으며, 이 사건 각 토지 하부에는 하수관로가, 끝단에는 피고가 관리하는 CCTV 및 그 기둥이 각 설치되어 있다.

나) 피고는 2016. 5. 31. 이 사건 각 토지의 공유자 E에게, ‘이 사건 각 토지는 F 내 농지에서 태화강까지 배수로 및 현행 마을안길 구간 내 위치하며, 피고가 시행예정인 도시계획도로 G 개설공사에 편입되어 2015년도에 직권분할하였고, 도시계획도로 편입 및 잔여부지에 대하여는 예산 확보 후 2016년~2017년 토지보상을 실시하고 2018년 이후 공사를 시행할 예정이다.’라는 내용의 회신을 보내었다.

다) 도로법 제61조 제1항은 공작물·물건, 그 밖의 시설을 신설·개축·변경 또는 제거하거나 그 밖의 사유로 도로를 점용하려는 자는 도로관리청의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있다. 피고가 작성한 공문 ‘도로점용허가 알림(2018년 군민의 안전을 위한 CCTV 설치’1)에 의하면, 피고는 2018. 5. 23. 이 사건 각 토지 끝단에 CCTV 카메라용 기둥 설치를 위한 도로점용허가를 한바, 이는 피고가 이 사건 각 토지의 도로관리청임을 전제로 한 것으로 보인다[피고는 위 공문에서 이 사건 각 토지와 달리 H의 경우는 도로법 소정의 도로가 아닌 사유지로서 도로점용허가(협의)대상이 아니라는 점과 I 및 J의 경우는 피고가 도로관리청이 아니므로 해당 도로관리청과 별도로 협의해야 함을 명백히 구분하였다].

라) 피고는 이 사건 각 토지 하부에 매립된 하수관 뚜껑에 ‘울산광역시’라고 적혀있으므로 위 하수관은 피고의 관리 대상이 아니라고 주장하나, ‘울주군청 2019년 및 2020년 건설과 업무계획’에 의하면, 피고 소속 안전건설과는 2019년부터 2021년까지 울주군 전 지역을 대상으로 하수관로 데이터를 정비하는 것을 주요 업무로 계획한바, 위 하수관 역시 피고의 관리 하에 있는 것으로 보인다.

나. 부당이득반환의 범위

1) 월 차임 액수

제1심 법원의 감정평가사 K(이하 ‘감정평가사’라 한다)에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, 이 사건 제1 토지에 대한 월 차임은 294,880원(= 1㎡당 월 차임 970원 × 304㎡), 이 사건 제2 토지에 대한 월 차임은 110,200원(= 1㎡당 월 차임 950원 × 116㎡)이므로, 이 사건 각 토지에 대한 월 차임 합계는 405,080원(= 이 사건 제1 토지에 대한 월 차임 294,880원 + 이 사건 제2 토지에 대한 월 차임 110,200원)이다.

한편, 원고는 이 사건 각 토지에 관하여 4/11의 지분만을 가지고 있으므로, 이 사건 각 토지와 관련하여 원고가 피고에게 청구 가능한 월 차임은 147,301원[= (이 사건 제1 토지에 대한 월 차임 294,880원 + 이 사건 제2 토지에 대한 월 차임 110,200원) × 원고의 지분 4/11]이다.

이에 대하여 피고는 이 사건 각 토지에 대한 위 월 차임 감정결과는 비교표준지 선정이 잘못되어 부당하다고 주장하나, 위 감정결과 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하여 보면, 원고의 ‘이 사건 각 토지에 대한 임료’에 관한 감정신청에 대해 감정평가사는 「감정평가에 관한 규칙」 등 적절한 기준에 따라 이 사건 각 토지의 이용상황 등을 반영한 시가를 산정하였음을 알 수 있고, 감정인의 감정결과와 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하므로(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 등 참조), 이 사건 감정결과에 따른 월 차임 산정이 부당하다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 감정평가사는 이 사건 각 토지에 대한 감정평가액을 산출함에 있어서, 우선 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 ‘공시지가기준법’을 적용하여 대상토지(이 사건 각 토지)와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 인근 평가사례, 인근 거래사례의 고려 및 그 밖의 요인 보정을 통하여 이 사건 각 토지에 대한 시산가액을 산정하였다.

나) 감정평가사는 위 ‘공시지가기준법’에 따라 이 사건 각 토지의 시산가액을 산정하기 위하여 이 사건 각 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등 제반가치형성요인이 같거나 비슷하면서 지리적으로 근접한 ‘울산 울주군 L 대 260㎡(이용상황: 단독주택)’를 이 사건 각 토지에 대한 비교표준지로 선정한 후, 이 사건 각 토지는 위 비교표준지보다 가로조건(가로의 계통성 및

연속성 등), 획지조건(형상, 각지 등), 기타조건(이 사건 각 토지는 도로인 점, 장래의 동향 등) 등에서 열세한 점 및 그 밖의 요인 보정치를 함께 반영하여, 위 비교표준지의 공시지가(643,500원/㎡)에 비해 낮게 이 사건 제1 토지의 시산가액은 464,000원/㎡으로, 이 사건 제2 토지의 시산가액은 454,000원/㎡으로 각 산정하였다.

다) 그 다음에 감정평가사는 ‘거래사례비교법’을 적용하여, 시장성에 근거하여 평가대상 토지와 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례를 수집한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 가치형성상 제요인들을 비교하여 이 사건 각 토지에 대한 시산가액을 다시 산정하였다.

라) 감정평가사는 위 ‘거래사례비교법’을 통해 이 사건 각 토지의 시산가액을 산정함에 있어, 기준시점에 가까운 최근의 사례로서 대상토지와 인근지역 내에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 유사하며, 대상토지와 실제 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 사례로서 ‘울산 울주군 M 140㎡(이용상황: 도로, 거래시점: 2017. 12. 18.)’를 이 사건 각 토지에 대한 인근 거래사례로 선정한 후, 이 사건 각 토지는 위 거래사례보다 가로조건(가로의 폭, 계통성 및 연속성 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세한 점 및 그 밖의 요인 보정치를 함께 반영하여, 위 거래사례의 공시지가(613,540원/㎡)에 비해 낮게 이 사건 제1 토지의 시산가액은 474,000원/㎡, 이 사건 제2 토지의 시산가액은 465,000원/㎡으로 각 산정하였다.

마) 이후 감정평가사는 이 사건 각 토지에 대해 ‘공시지가기준법’을 통해 산출된 시산가액과 ‘거래사례비교법’을 통해 산출된 시산가액을 비교검토했던 후, 위 두 방법에 따라 산정된 시산가액이 전반적으로 유사하고, ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조 제1항은 토지를 감정평가하는 경우 ‘공시지가기준법’을 적용하여야 한다고 규정하고 있다는 점을 감안하여 최종적으로 ‘공시지가기준법’에 의해 산정된 시산가액을 이 사건 각 토지에 대한 감정평가액으로 결정하였다.

바) 마지막으로 감정평가사는 이 사건 각 토지의 결정단가에 기대이율과 필요제경비 등을 적용하여 이 사건 각 토지에 대한 월 임료를 산정하였다.

2) 소결

그렇다면 피고는 원고에게 부당이득 반환으로 2018. 7. 31.부터 2019. 7. 3.까지의 차임

1,634,566원[= 147,301원 × (11개월 + 3일/31일)]과, 2019. 7. 4.부터 이 사건 각 토지에 대한 도로폐쇄로 인한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 147,301원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

[원고는 이 사건 각 토지에 대하여 2018. 7. 22.부터의 차임을 구하고 있으나, 이 사건 각 토지에 대한 등기사항전부증명서(갑 제1호증)에 의하면, 원고가 이 사건 각 토지에 대하여 소유권이전등기를 마친 시기는 2018. 7. 31.인바, 이 사건 각 토지에 대한 등기원인이 '2018. 7. 22.자 증여'라는 사실만으로 원고가 2018. 7. 22. 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.]

4. 결론

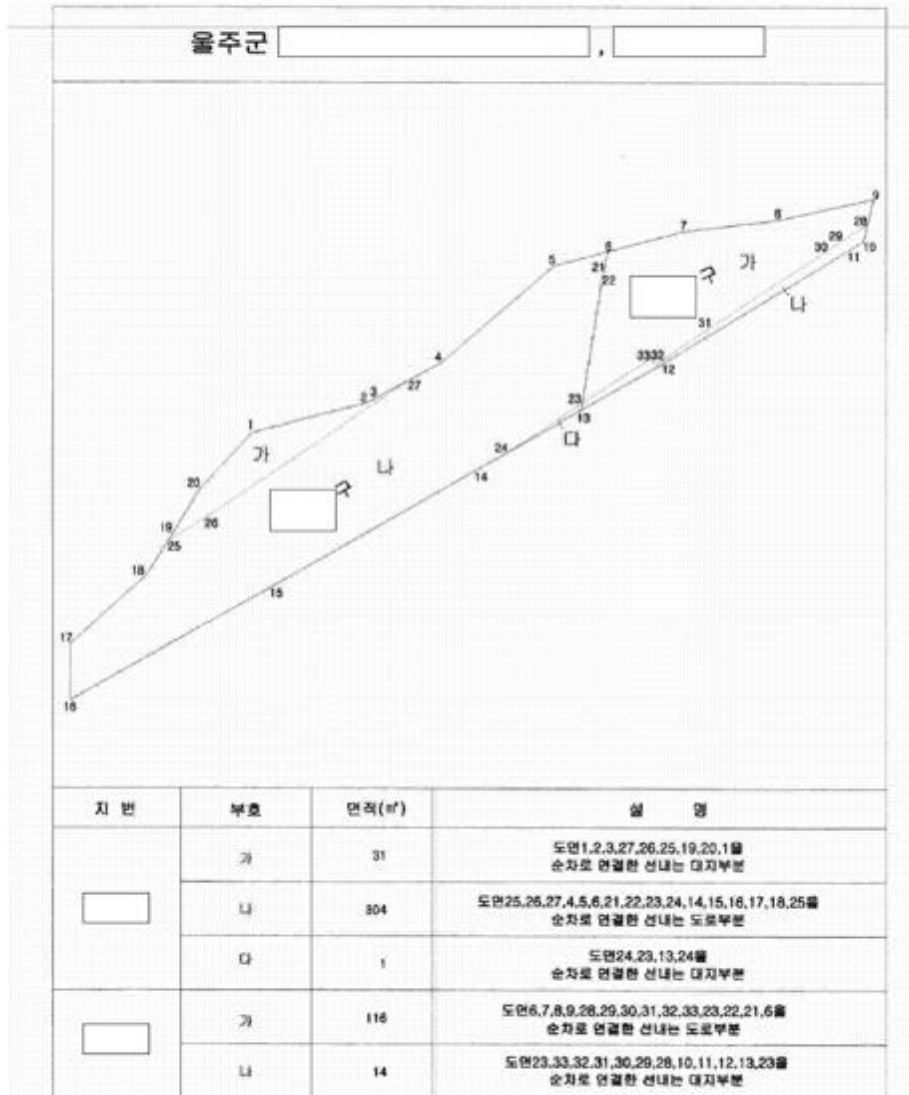
그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심 판결 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이준영, 판사 장성신, 판사 박관형

목 록

1. 울산 울주군 B 구거 336㎡ 중 4/11 지분
2. 울산 울주군 C 구거 130㎡ 중 4/11 지분, 끝.

도면



1) 피고의 2019. 4. 1.자 사실조회 회신서에 첨부되어 있다.