

## 인천지방법원 부천지원

### 판 결

사 건 2019가단953 부당이득금 반환

원고(선정당사자) A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 남강

담당변호사 정지석

변 론 종 결 2020. 5. 8.

판 결 선 고 2020. 7. 10.

### 주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

### 청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)에게 3,876,918원, 선정자 C에게 4,117,082원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 2020. 1. 1.부터 피고의 부천시 D, E 각 토지의 소유권 상실일 또는 피고의 이 사건 토지 부분 사용 중단일까지 원고에게 연 508,700원, 선정자 C에게 연 540,250원을 매년 12. 31.까지 지급하고, 위 돈의 지급을 지체한

때에는 다 갚을 때까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

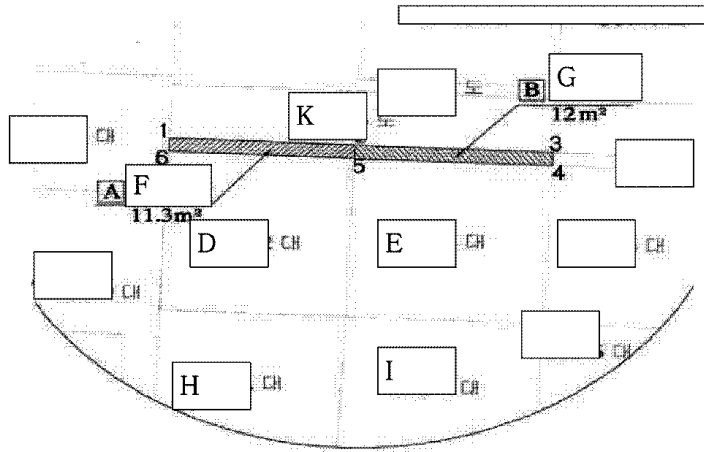
가. 원고는 부천시 F 도로 11.3㎡(이하 '제1토지'라 한다)의 소유자이고, 선정자 C은 부천시 G 도로 12㎡(이하 '제2토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고와 선정자 C(이하 둘을 함께 칭할 때는 '원고들'이라 한다)은 부천시 H, D, E, I 지상에 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 근린생활시설 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하였다.

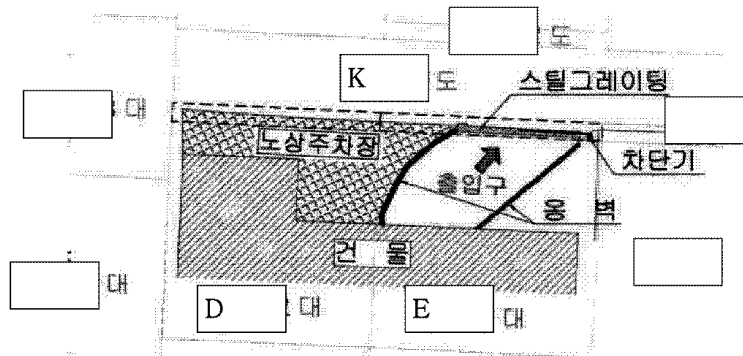
다. 부천시 D 대 147.2㎡ 중 11.3㎡가 1994. 1. 19. F 도로 11.3㎡로 분할 및 지목 변경되었고, 부천시 E 대 155.9㎡ 중 12㎡가 1994. 1. 19. G 도로 12㎡로 분할 및 지목 변경되었다.

라. 이 사건 건물의 건축허가일은 1993. 4. 24.이고, 사용승인일은 1994. 4. 1.이며, 1994. 4. 23. 이 사건 건물에 관하여 원고, 선정자 C, 소외 J 명의로 각 1/3 지분씩 소유권보존등기가 마쳐졌다. 그 후 이 사건 건물에 관하여 임의경매절차가 진행되어 피고가 1999. 11. 19. 낙찰받았고, 1999. 12. 4. 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 건물은 부천시 H, D, E, I 지상에 위치하고 있고, 제1, 2토지는 아래 그림과 같이 부천시 D, E 토지의 북쪽에 붙어 있다. 제1, 2토지는 부천시 K 도로와 경계 없이 대부분 도로로 이용되고 있다.



바. 이 사건 건물의 지하주차장 출입구와 노상주차장은 부천시 D, E 토지의 북쪽에 있고, 지하주차장 출입구의 옹벽, 차단기, 스틸그레이팅(배수로덮개)이 아래 그림과 같이 제2토지의 일부에 위치하고 있다.



[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6호증, 을 제3 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 감정인 L의 감정결과, 이 법원의 부천시장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

피고 소유의 이 사건 건물 주차장에 진출입하려면 원고들 소유의 제1, 2토지를 경유하여야 한다. 피고는 1999. 11. 19.부터 현재까지 제1, 2토지를 무단 점유하면서 주

차장 진출입로로 독점 사용하고 있다. 그렇다면 피고는 위 각 토지를 사용함으로써 임료 상당의 이익을 얻고 원고들에게 동액 상당의 재산상 손해를 입혔다고 할 것이므로, 피고는 10년 동안의 부당이득금으로 원고에게 3,876,918원을, 선정자 C에게 4,117,082원을 각 지급하여야 하고, 2020. 1. 1.부터 원고에게 연 508,700원, 선정자 C에게 연 540,250원을 각 지급하여야 한다.

## 나. 피고의 주장

### 1) 주위적 주장

원고들은 이 사건 건물의 건축허가를 받기 위해 제1, 2토지의 지목을 도로로 변경하여 공도로 제공하였는바, 이는 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용수익권을 포기한 것이어서 설령 피고가 그 토지를 점유사용하고 있더라도 원고들에게 어떠한 손해가 생긴다고 할 수 없다.

원고들의 주장은 권리남용에 해당하거나 신의칙상 허용되기 어려운 주장이다.

### 2) 점유에 관한 예비적 주장

감정인 L은 측량감정서에서 이 사건 건물의 노상주차장이 제1토지 중 6㎡를 점유하고 있다고 하였는데, 이 사건 건물의 주차구획은 제1토지를 침범하지 않고 있으므로, 피고가 제1토지의 일부를 노상주차장으로 점유하고 있다고 할 수 없다.

또한 감정인 L은 측량감정서에서 이 사건 건물의 노상주차장, 지하주차장 출입구, 스틸그레이팅, 옹벽, 차단기 등이 제2토지 중 6.2㎡를 점유하고 있다고 하였다. 그런데 이 사건 건물의 지하주차장 출입구가 제2토지에 접하고 있을 뿐 피고가 제2토지를 독점적으로 사용하고 있다고 할 수는 없고, 스틸그레이팅은 도로의 일부이며, 차단기는 피고 소유의 부천시 E 토지 위에 있고, 옹벽의 극히 일부분만이 제2토지 위에 설

치되어 있다. 따라서 피고가 제2토지의 일부를 노상주차장 등으로 점유하고 있다고 할 수 없다.

### 3) 부당이득금액에 대한 예비적 주장

설령 감정인 L의 측량감정결과에 따른다고 하더라도 원고는 측량감정서의 점유 면적이 아니라 토지 전체에 대한 임료 전액을 청구하고 있는데 이는 주장 자체로 이유 없다. 또한 피고는 2009. 1. 1. 이후의 임료를 청구하고 있으나 이 사건 건물의 지하주차장 출입구 현상이 변경된 이후의 임료만 청구하여야 한다.

## 3. 판단

### 가. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 피고는 제2토지 중 일부를 지하주차장 차단기, 옹벽으로 점유하고 있고, 제1, 2토지를 이 사건 건물의 진출입을 위해 점유·사용하고 있다. 권한 없이 타인 소유의 토지 위에 건물을 소유하거나 토지를 통행하는 등 사용하는 자는 법률상 원인 없이 사용이익에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 토지 소유자에게 같은 금액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 제1, 2토지의 점유·사용으로 인한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장에 대한 판단

먼저 피고의 주위적 주장에 관하여 본다.

토지 소유자가 그 소유의 토지를 도로, 수도시설의 매설 부지 등 일반 공중을 위한 용도로 제공한 경우에, 소유자가 토지를 소유하게 된 경위와 보유기간, 소유자가 토지를 공공의 사용에 제공한 경위와 그 규모, 토지의 제공에 따른 소유자의 이익 또는

편익의 유무, 해당 토지 부분의 위치나 형태, 인근의 다른 토지들과의 관계, 주위 환경 등 여러 사정을 종합적으로 고찰하고, 토지 소유자의 소유권 보장과 공공의 이익 사이의 비교형량을 한 결과, 소유자가 그 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있다면, 타인[사인(사인)뿐만 아니라 국가, 지방자치단체도 이에 해당할 수 있다, 이하 같다]이 그 토지를 점유·사용하고 있다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그로 인해 토지 소유자에게 어떤 손해가 생긴다고 볼 수 없으므로, 토지 소유자는 그 타인을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다 264556 전원합의체 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 제1, 2토지의 소유자인 원고들은 제1, 2토지의 독점적·배타적인 사용수익권을 포기하였다고 봄이 상당하므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 있고, 원고들은 피고를 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다(이와 같이 피고의 독점적·배타적 사용수익권 제한 주장을 받아들이는 이상 권리남용 또는 신의칙 위반 주장, 점유 및 부당이득금에 대한 예비적 주장에 대해서는 따로 판단하지 아니한다).

① 원고들은 이 사건 건물을 건축하기 위해 건축허가를 신청하면서 1993. 3. 31. '부천시 D, E 지상에 건축허가를 득함에 있어 도로 후퇴 부분에 대하여는 사용검사 시까지 분할하여 도로로 지목변경할 것을 각서합니다'라는 내용의 각서를 제출하였다.

② 그 후 앞서 본 바와 같이 부천시 D, E 토지에서 제1, 2토지가 분할되어 나갔고, 지목도 '도로'로 변경되었으며, 현재까지 이 사건 건물의 이면도로 일부로서 일반 공중의 통행에 제공되고 있다.

③ 이 사건 건물이 접하고 있던 이면도로의 도로 폭이 확보되어야 이 사건 건물에

관하여 건축허가를 받을 수 있었는데, 이에 따라 원고들은 건축허가를 받기 위해 스스로 제1, 2토지를 분할하여 지목을 도로로 변경한 것으로 보인다. 이는 원고들이 소유하고 있던 부천시 H, D, E, I 토지의 효용가치를 높이기 위한 행위였다.

④ 제1, 2토지는 이 사건 건물을 비롯한 인근 건물들에 거주하거나 드나드는 사람들의 통행 용도로 분할되어 여전히 그 용도대로 이용되고 있는바, 원고들이 이 사건 건물 및 그 대지의 소유권을 상실하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 제1, 2토지에 관하여 소유자의 독점적이고 배타적인 사용·수익권 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되었다고 하기는 어렵다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사                      박혜정

## 선 정 자 명 단

1. A
2. C. 끝.