

전주지방법원 2021. 2. 10 선고 2019가단18312 판결 [토지인도 및 부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이종기

피 고 1. B조합

소송대리인 C

2. D

변론 종결 2021. 1. 20.

판결 선고 2021. 2. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 B조합(이하 '피고 B'라고 한다)는 3,050,250원 및 이에 대하여 2020. 10. 20.부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한

돈을 지급하고, 2020. 10. 20.부터 별지 도면 표시 '다' 토지를 사용하지 않을 때까지 월 55,150원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 D는 3,917,500원 및 이에 대하여 2020. 10. 20.부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 별지 도면 '가' 및 '다' 토지를 사용하지 않을 때까지 매월 70,850원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 전주시 완산구 E 전 184㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 1964. 2. 10.경 매매를 원인으로 원고의 조모 F 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2002. 8. 19.경 상속을 원인으로 원고의 부친 G 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2005. 4. 2.경매매를 원인으로 G의 외숙모인 H 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2015. 10. 19. 매매를 원인으로 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고의 조모 F은 1977. 8.경 전주시 완산구 I 전 617평을 I, J, K, E(이 사건 토지), L, M, N, O, P, Q, R 등 10여 필지로 분할하고 그 중 이 사건 토지를 제외한 나머지 토지들을 매도하면서 토지 매수인들의 통행 및 건축행위를 위하여 위 분할된 토지들에 모두 접하는 폭 2미터의 'Y'자형 모양의 이 사건 토지를 토지 소유자들에게 통행로로 제공하였다. 전주시는 이 사건 토지 아래에 상하수도 시설을 설치하였다.

다. 피고 B는 1998년경 위 분할된 K 토지와 인접한 S 토지상에 B 청사를 신축하면서 당시 건축법령에 따라 추가로 도로부지의 확보가 필요하자 신축부지인 위 S 토지중 일부를 도로 용도로 분할하여(T로 분할) 이를 이 사건 토지(별지 도면 '다'부분, 이하 이 사건 '다' 부분이라고 한다)와 함께 U에서 위 신축건물의 지하주차장으로 진입하기 위한 통행로로 사용하고 있다. 또한, 피고 B조합는 2001년경 위 분할된 K 및 L 각토지 및 각 그 지상 주택을 매수하여 그 지상 각 주택을 철거한 후 위 각 토지 위에

피고 B의 지상주차장을 설치하였는데, 당시 건축법령에 따라 추가로 도로부지의 확보가 필요하자 위 K 토지 중 일부를 도로 용도로 분할하여(V로 분할) 이를 이 사건 토지중 '다' 부분과 함께 U에서 위 각 지상주차장으로 진입하기 위한 통행로로 사용하고 있다.

라. 피고 D는 1995년경 위 분할된 I 토지 및 그 지상 주택을 배우자 명으로 매수한 후 2003년경 위 분할된 J 토지를 추가로 매입하여 양 토지를 W으로 합병하고 그 지상에 건물을 증축하였는데, 당시 건축법령에 따라 추가로 도로부지의 확보가 필요하자 위 W 토지의 일부를 분할하여(X로 분할) 이 사건 토지(별지 도면 '가' 부분, 이하 이 사건 '가' 부분이라고 한다)와 함께 시멘트로 포장한 후 U에서 위 W 지상 건물 및 지상주차장으로 진입하기 위한 통행로로 사용하고 있다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을가 제1 내지 6호증, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장 및 판단

가. 주장

이 사건 토지는 원고의 조모인 F이 인근의 토지를 분할하여 매도하면서 그 매수자들이 걸어서 다닐 수 있는 통행로로 제공된 토지인데, 그 이후에 피고들이 인근 및분할된 토지를 매수하고 그 위에 상업용 건물 및 주차장을 신축 또는 증축하면서 도로 가 포장되고 차량이 통행할 수 있는 도로로 변경되었다. 이러한 변화는 F이 이 사건토지를 제공할 당시 예견할 수 없었던 토지의 중대한 이용상태의 변화에 해당하고, 원고는 이 사건 토지의 이용상태에 중대한 변경이 발생한 이후에 이 사건 토지를 매수하였으므로, 이 사건 토지에 대한 원고의 독점적, 배타적인 사용 수익권 행사를 제한할수 없다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 '가' 및 '다' 부분 점유 사용으로 인한 임료 상당 부당이득금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 법리

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 환경등 여러 사정을 종합적으로 고찰하고, 토지 소유자의 소유권 보장과 공공의 이익 사이 의 비교형량을 한 결과, 소유자가 그 토지에 대한 독점적이고 배타적인 사용·수익권을포기한 것으로 볼 수 있다면, 타인이 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. 그리고 토지의 특정승계인은 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하므로 그 토지에 관한 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없다.

토지 소유자의 독점적이고 배타적인 사용·수익권 행사의 제한은 해당 토지가 일반 공중의 이용에 제공됨으로 인한 공공의 이익을 전제로 하는 것이므로, 토지 소유자가 공공의 목적을 위해 그 토지를 제공할 당시의 객관적인 토지이용현황이 유지되는 한도내에서만 존속한다고 보아야 한다. 따라서 토지 소유자가 그 소유 토지를 일반 공중의 이용에 제공함으로써 자신의 의사에 부합하는 토지이용상태가 형성되어 그에 대한 독점적이고 배타적인 사용·수익권의 행사가 제한된다고 하더라도, 그 후 토지이용상태에 중대한 변화가 생기는 등으로 독점적이고 배타적인 사용·수익권의 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되고, 소유자가 일반 공중의 사용을 위하여 그토지를 제공할 당시 이러한 변화를 예견할 수 없었으며, 사용·수익권 행사가 계속하여 제한된다고 보는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하는 경우에는, 토지 소유자는 그와 같은 사정변경이 있는 때부터는 다시 사용·수익 권능을 포함한 완전한 소유권에 기한 권리를 주장할 수 있다고 보아야 한다. 이때 그러한 사정변경이 있는지여부는 해당 토지의 위치와 물리적 형태, 토지 소유자가 그 토지를 일반 공중의 이용에 제공하게 된 동기와 경위, 해당 토지와 인근 다른 토지들과의 관계, 토지이용 상태가 바뀐 경위와 종전 이용상태와의 동일성 여부 및 소유자의 권리행사를 허용함으로써 일반 공중의 신뢰가 침해될 가능성 등 전후 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야

한다(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결, 대법원 2019. 6.13. 선고 2018다253420 판결 등 참조).

2) 판단

원고는 원고의 조모 F이 토지를 분할하여 매도하면서 이 사건 토지를 그 매수자들을 위한 통행로로 제공한 사실은 인정하면서 그 이후 원고가 이 사건 토지를 취득할 2015. 10. 9. 무렵에는 이미 이 사건 토지의 이용상황에 중대한 변화가 발생한 상태였기에 이 사건 토지의 특정승계인인 원고는 이 사건 토지에 대해 완전한 소유권에 기초한 권리를 주장할 수 있다고 주장하므로, 이 사건의 쟁점은 F이 이 사건 토지를 위 분할된 토지의 매수인들에게 통행로로 제공한 이후에 이 사건 토지의 이용상태에 중대한 변화가 생겼는지 여부이다.

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 당초 이 사건 토지에 관하여 F의 독점적, 배타적 사용수익권 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되었다고 인정하기 어려우므로, 원고의 주장은 이유 없다.

가) 이 사건 토지는 옆으로 누운 'Y'자 형태로서 F이 토지를 10여 필지로 분할하여 매도하면서 분할된 토지들의 매수인들에게 공로에 이르는 유일한 통행로로 제공한 것이고, 이 사건 토지가 도로로 제공됨에 따라 분할된 토지의 매수인들은 공로로의 통행 및 건축행위를 할 수 있었다. 전주시는 이 사건 토지 아래에 상하수도 시설을 매설하고 일부분을 포장하여 분할된 토지상에 거주하는 주민들에게 기본적인 생활상의 편익을 제공하였다.

나) 1998년경부터 2003년경 사이에 피고들이 위 분할된 토지 중 일부 필지 및 인근의 토지를 매수하여 기존의 주택을 철거하고 상업용건물 및 주차장을 신축하거나 기존의 주택을 증축하여 상업용 건물로 용도변경하고 주차장을 개설할 때 건축법령상의 허가 요건을 갖추고자 이 사건 토지에 덧대어 추가로 도로를 개설함으로써 이 사건토지를 포함한 전체의 도로 폭이 넓어져서 차량 통행이 가능해졌고 그 과정에서 피고D의 경우 당시 보도블록으로 되어 있던 이 사건 토지 중 이 사건 '가' 부분을 추가된도로와 함께 시멘트로 포장한 사실은 인정되나, 이 사건 토지는 여전히 피고들을 비롯한 위 분할된 토지들의 소유자 및 그곳에 거주하거나 그곳을 이용하는 사람들의 통행로로 사용되고 있어, 이 사건 토지가 분할된 토지들의 매수인 및 거주자들에게 제공될당시의 객관적인 이용현황은

기본적으로 유지되고 있다.

다) F으로부터 2002년경 이 사건 토지를 상속한 G와 2005년경 G으로부터 이 사건 토지를 매수한 H의 남편 Y는 조카와 외숙 관계로서 1998년 및 2001년경 피고 B가 이 사건 토지 인근 및 분할된 토지 위에 청사를 신축하고 주차장을 설치할 당시 모두 피고 B의 이사들로서 위 신축 건물의 건축추진위원들이었고 G은 건축위원장이었는바, 위 각 신축 당시 이 사건 토지의 소유자였던 F 및 G이 피고 B를 상대로 이 사건 토지의 이용에 중대한 변화가 생겼음을 이유로 이의를 제기하였다는 증거는 없고, 그 이후에 순차로 이 사건 토지를 매수한 H 및 원고도 이 사건 소를 제기할 때까지 피고들을 상대로 이 사건 토지의 이용과 관련하여 이의를 제기하였다는 증거가 없다. 사정이 이러하다면 F 및 G은 이 사건 토지가 피고들의 건축행위 시 도로로 제공됨을 수인하였다고 보이고, 그 이후에 이 사건 토지를 특정승계한 H과 원고 또한 위 F과 G과의 관계 및 이 사건 토지가 도로로 사용되고 있는 객관적 현황 등에 비추어 그와 같은 사용수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의 소유권을 취득하였다고 보인다.

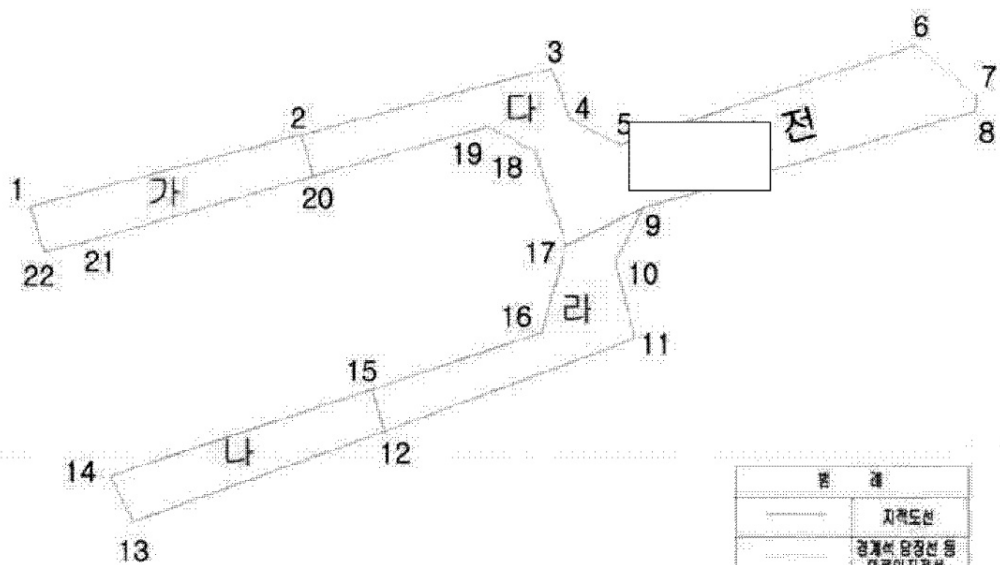
라) 원고는 피고들이 이 사건 토지를 피고들의 주차장용도로 사용하고 있다고 주장하나, 갑 제6호증의 1 내지 16호증의 각 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

참 고 도

전주시 완산구 

문 제	
———	지적도선
- - - - -	경계선, 담장선 등 의로인지경선

현 황 표 시					
지 번	원면적(㎡)	부 호	기 호	면적(㎡)	비 고
	184	가	1,2,20,21,22,1 을 순차로 연결한 선내.	27	
		나	14,15,12,13,14 을 순차로 연결한 선내.	27	
		다	2,3,4,5,6,7,8,9,17,18,19,20,2 을 순차로 연결한 선내.	95	
		라	15,16,17,9,10,11,12,15 을 순차로 연결한 선내.	35	

