

광주지방법원 2021. 1. 15 선고 2020나946 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 형제

담당변호사 기효진, 문병욱

피고, 피항소인 B

변론 종결 2020. 12. 18.

판결 선고 2021. 1. 15.

제 1 심 판결 광주지방법원 순천지원 2020. 4. 28. 선고 2018가단9894 판결

주 문

1. 제1심판결 중 부당이득반환청구 부분에 관한 원고의 항소를 기각한다.
2. 이 법원에서 추가된 원고의 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 주위적 청구취지

피고는 원고에게,

가. 47,967,900원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,

나. 2020. 12. 5.부터 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대한 피고의 점유 종료일 또는 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권 상실일까지 월 626,100원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라[원고는 제1심에서 이 사건 토지에 대한 부설주차장의 용도폐지 및 부당이득(108,500,000원 및 2018. 1. 7.부터 이 사건 토지에 대한 용도폐지 시까지 월 1,291,666원의 비율로 계산한 돈)의 반환을 구하다가 이 법원에서 부설주차장의 용도폐지 청구 부분을 취하하면서 부당이득반환청구 부분에 대한 청구취지를 감축하였다].

○ 예비적 청구취지

피고는 원고에게 89,960,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 부설주차장의 용도를 폐지하고, 108,500,000원 및 2018. 1. 7.부터 이 사건 토지에 대한 용도폐지 시까지 월 1,291,666원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C의 이 사건 건물 신축 및 건물 부설주차장의 설치

C는 1993년경부터 1995년경까지 순천시 D 대 289㎡ 지상에 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였고, 그 과정에서 그 당시 자신이 소유하던 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로

설치하고 이를 신고하였다.

나. 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권 취득 등

1) 원고는 2003. 7. 1. C로부터 이 사건 토지를 매수한 후 2003. 9. 29. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2006. 6. 28. 이 사건 토지에 ① 근저당권자를 주식회사 H(이하 'H'이라한다)으로, 채권최고액을 7,800만 원으로 하는 근저당권설정계약을, ② 지상권자를 H으로, 지상권의 목적을 '건고한 건물의 소유'로, 지상권의 범위를 '이 사건 토지의 전부'로, 지상권의 존속기간을 '2006. 6. 28.부터 만 30년'으로 하는 지상권설정계약을 체결하고, 같은 날 이에 대한 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마쳤다.

3) 원고는 2011. 12. 29. 이 사건 토지에 설정된 2)항의 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 모두 말소하였다. 원고는 2011. 12. 29. 이 사건 토지에 ① 근저당권자를 I 조합(이하 'I조합'이라한다)으로, 채무자를 원고로, 채권최고액을 6,760만 원으로 하는 근저당권설정계약을, ② 지상권자를 I조합으로, 지상권의 목적을 '건물 및 기타 공작물이나 수목의 소유'로, 지상권의 범위를 '이 사건 토지 전부'로, 지상권의 존속기간을 '2011. 12. 29.부터 만 30년'으로 하는 지상권설정계약을 체결한 후 같은 날 이에 대한 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마쳤다.

4) 2020. 12. 18. 현재 이 사건 토지에 I조합 명의의 지상권설정등기가 존속하고 있다.

다. 피고의 이 사건 건물 매수

한편 피고는 2011. 1. 5. 임의경매절차에서 이 사건 건물을 매수하여 그 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고가 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 점유·사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 ①

이 사건 건물에 대한 피고의 소유권 취득일(2011. 1. 5.)부터 2020. 12. 4.까지의 이 사건 토지에 대한 총 임료 47,967,900원 및 2020. 12. 5.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 점유 종료일 또는 위 토지에 대한 원고의 소유권 상실일까지 위 토지에 대한 월 임료 상당액(626,100원)의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

2006. 6. 28.부터 2011. 12. 29.까지 이 사건 토지에 H 명의의 지상권설정등기가 존재하였던 사실 및 이 사건 토지에 존속기간을 '2011. 12. 29.부터 만 30년'으로 하는 I조합 명의의 지상권설정등기가 2011. 12. 29. 마쳐진 후 위 지상권설정등기가 현재에 도 존속하고 있음은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, H이 2006. 6. 28.부터 2011. 12. 29.까지, I조합이 2011. 12. 29.부터 당심 변론종결일인 2020. 12. 18.까지 지상권자로서 이 사건 토지를 점유·사용할 수 있는 권능을 가지고 있었고, 이 사건 토지가 이 사건 건물의 부설주차장으로 신고되어 있다는 사정만으로는 피고가 이 사건 토지를 점유·사용할 권능이 있다고 보기 어렵다. 또한 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 토지가 이 사건 건물에서 약 290m 정도 떨어져 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 건물과 이 사건 토지의 거리를 감안할 때 피고가 이 사건 건물의 이용자들에게 이 사건 토지를 주차장으로 사용하라고 안내하기는 어려웠을 것으로 보인다. 이들 사정을 고려할 때, 갑 4호증을 포함하여 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 토지를 실질적으로 점유·사용하고 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 점유·사용하고 있음을 전제로 피고에게 이 사건 토지의 임료 상당의 부당이득의 반환을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 등록하여 그 용도로 사용함으로써

주차장법에서 정하는 부설주차장 설치의무를 이행하고 있으며, 나아가 부설주차장 설치에 필요한 부지 매입 및 주차시설 설치비용을 부담하지 않아도 되는 금전적 이익과 부설주차장 미설치 시 건축법상의 제재를 받지 않는 등의 행정상 이익을 얻고 있다. 따라서 설령 피고가 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장의 용도로 점유·사용하고 있지 않다고 할지라도 피고는 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 등록함으로써 부설주차장 설치에 드는 부지 매입과 주차시설 설치비용 또는 부설주차장 설치에 갈음하여 관계 행정청에 납부해야 하는 비용(순천시 주차장 설치 및 관리 조례에 따른 부설주차장 설치의무 면제비용인 89,964,000원) 상당의 금원을 부당이 득하고 있다. 반면 원고는 이 사건 토지를 부설주차장 이외의 용도로 사용할 수 없는 손해를 입고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 사용함으로써 얻고 있는 이익(89,960,000원)을 지급할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

1) 주차장법은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역, 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 '시설물'이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 부설주차장을 설치하여야 하고(제19조 제1항), 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장, 군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다고 규정하고 있다(제19조 제5항).

위 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 부설주차장이 이미 설치되어 있는 시설물인이 사건 건물을 매수하였음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 건물의 승계취득자에 불과한 피고에게 주차장법상 부설주차장 설치의무가 있다고 보기 어렵고, 따라서 원고가 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부설주차장으로 제공하고 있다고 해서, 피고가 부설주차장 설치의무 면제비용 상당의 이익을 얻었다고 보기도 어렵다.

2) 동일인 소유에 속하던 시설물과 부설주차장 중 부설주차장만의 소유권을 취득한 사람 역시 주차장법 제19조의4 제2항, 제3항 소정의 '부설주차장의 관리책임이 있는 자'로서 부설주차장이 본래의 기능을 유지하도록 할 의무를 부담한다(대법원 2003.12. 26. 선고 2003도3771 판결 참조).

위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 토지는 원고가 2003. 9. 29. 취득할 당시부터 부설주차장으로 용도가 제한된 토지라고 할 수 있는바, 원고가 용도가 제한된 토지를 매수한 이상 원고가 이 사건 토지를 부설주차장 이외의 용도로 사용하지 못하고 있다고 해서 원고에게 손해가 발생하였다고 보기 어렵다. 나아가 설령 원고가 이 사건토지를 부설주차장 이외의 용도로 사용하지 못하는 것을 원고의 손해로 볼 수 있다고 할지라도, 이것이 피고의 행위, 즉 이 사건 건물에 대한 피고의 소유권 취득으로 인한 것이라고 볼 수 없으므로, 설령 원고의 주장처럼 피고의 이익 취득 사실과 원고의 손해 발생 사실을 인정할 수 있다고 할지라도 이들 사이에 인과관계가 있다고 보기도 어렵다.

3) 따라서 원고의 예비적 청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 토지에 대한 피고의 점유를 전제로 한 주위적 청구 및 원고가 이법원에서 추가한 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 부당이득반환청구 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 예비적 청구도 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다.

재판장 판사 심재현, 판사 이제승, 판사 강애란

별지

토지의 표시

1. 순천시 E 대 89㎡
2. 순천시 F 대 60㎡
3. 순천시 G 대 26㎡. 끝.