

부 산 지 방 법 원

제 8 민 사 부

판 결

사 건 2019가합42385 부당이득금반환
원 고 A
피 고 부산광역시 동래구
소송대리인 법무법인 삼덕
담당변호사 박옥봉
변 론 종 결 2019. 12. 18.
판 결 선 고 2020. 2. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 880,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터
다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 분할 전 부산 동래구 B 대 241㎡(이하 '분할 전 토지'라고 한다)는 C가 소유하던 중 1988. 4. 18. B 대 98㎡(이하 '분할 후 B 토지'라고 한다), D 대 102㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다), E 대 41㎡(이하 '분할 후 E 토지'라고 한다)로 각 분할되었고, 이 사건 토지는 그 지목이 도로로 변경되었는데, 위 각 토지의 형상은 별지 지적도에서 보는 바와 같다.

나. 이후 이 사건 토지에 관하여 1990. 1. 31. 매매를 원인으로 하여 F 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 다시 2018. 6. 28. 매매를 원인으로 하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 토지의 양측으로 개설된 기존도로를 서로 연결하기 위하여, C에게 이 사건 토지의 지목을 도로로 변경하도록 한 후 위 토지를 공공도로로 점유·사용하면서도 보상금 및 사용료를 지급하고 있지 않다.

따라서 피고는 원고에게 위와 같은 불법행위에 따른 손해배상으로 위 토지의 가액 상당액인 805,000,000원, 위 토지의 사용에 따른 임료 상당의 부당이득으로 75,000,000원 등 합계 880,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 피고를 상대로 이 사건 토지에 대한 가액 상당액의 지급을 구하면서 그 청구원인으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금 지급의무도

주장하고 있으나, 위 법에 따른 보상금은 사업시행자와 협의 절차를 거치고, 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하며, 위 재결에 불복이 있을 때 관할 토지수용위원회를 상대로 재결을 다투는 행정소송을 제기할 수 있을 뿐, 민사소송을 통하여 곧바로 보상금의 지급을 구할 수 없으므로, 이 사건에서는 피고가 정당한 보상 없이 이 사건 토지를 도로로 점유·사용함으로써 불법행위에 따른 손해배상책임을 지는지 여부에 관하여만 살피기로 한다).

3. 판단

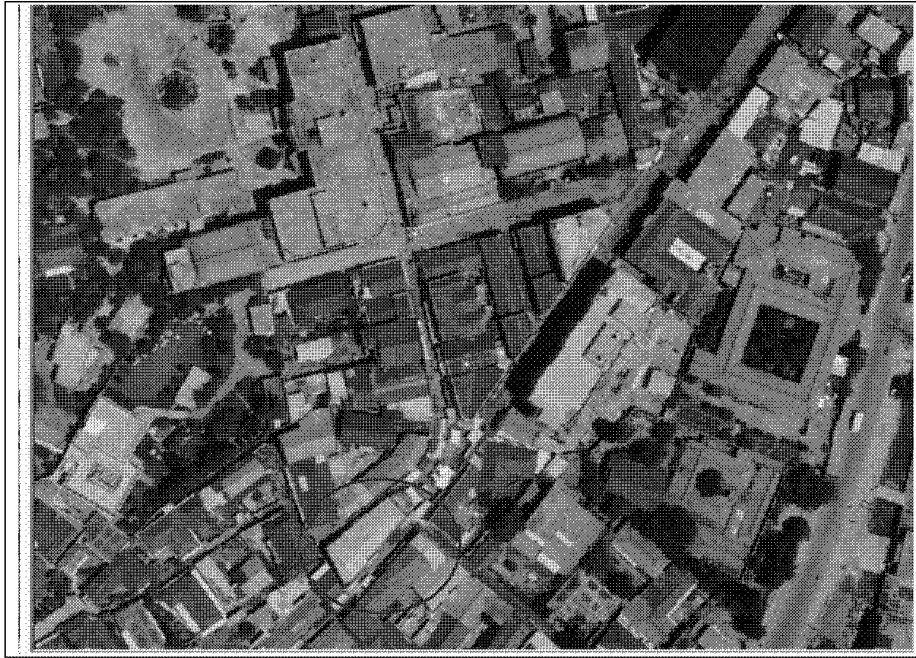
가. 손해배상 청구에 관한 판단

1) 인정사실

앞서 든 증거에 을 제1 내지 3, 6, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 사진영상에 의하면 다음의 사실을 인정할 수 있다.

① 분할 전 토지는 그 지목이 '대'였고, 남서쪽으로 부산 동래구 G 도로와, 북동쪽으로 H 도로와 각 연결하여 있었다.

② 분할 전 토지에 관하여 1972년경 촬영된 항공사진에 의하면, 분할 전 토지 중 분할 후 B, E 토지 부분에만 건물이 건축되어 있었고, 이 사건 토지 부분은 위 G, H 도로와 연결되어 일반 공중의 통행로로 이용되고 있었다.



③ 한편 I주택조합은 부산 동래구 J 일원에서 주택건설사업을 시행하기 위하여 피고로부터 2018. 1. 16. 주택건설사업계획승인을 받았는데, 이 사건 토지는 2018. 4. 18. 피고가 위 조합을 사업시행자로 하여 도시계획시설사업(도로)부지로 결정·고시하였다.

2) 판단

가) 관련 법리

국가나 지방자치단체가 도로를 점유하는 형태는 도로관리청으로서의 점유와 사실상의 지배주체로서의 점유로 나누어 볼 수 있는바, 우선 사유지에 대하여 도로법에 의한 노선인정의 공고 및 도로구역의 결정이 있거나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다)에 의한 도시계획시설사업의 시행으로 도로설정이 된 때에는 이때부터 도로관리청으로서의 점유를 인정할 수 있고, 또한 이러한 도로법 등에 의한 도로설정행위가 없더라도 국가나 지방자치단체가 일반 공중의 교통에 공용되지 않던 사유지상에 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 그 토지

를 일반 공중의 교통에 공용한 때에는 이때부터 그 도로는 국가나 지방자치단체의 사실상 지배하에 있는 것으로 보아 사실상 지배주체로서의 점유를 인정할 수 있다(대법원 2005. 8. 25. 선고 2005다21517 판결 등 참조).

한편 지방자치단체가 정당한 보상 없이 사인 소유의 토지를 점유하는 경우에는 불법점유를 원인으로 한 손해배상청구 또는 부당이득반환청구를 할 수 있다(대법원 1970. 9. 29. 선고 70다1815 판결 등 참조).

나) 판단

살피건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 토지를 도로관리청으로서 점유하고 있다고 볼 수 없고, 사실상의 지배주체로서 정당한 보상 없이 점유하고 있더라도 불법행위에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 우선 피고가 이 사건 토지를 도로관리청으로서 점유하고 있는지에 관하여 보건대, 피고가 위 토지에 관하여 도로법에 의한 노선인정의 공고 및 도로구역의 결정을 하거나, 국토계획법에 의한 도시계획시설사업의 시행으로 도로설정을 하는 등 방법으로 이를 도로로 개설하였음을 인정할만한 증거가 없다.

② 한편 위에서 본 바와 같이 이 사건 토지가 2018. 4. 18. 도시계획시설사업(도로)부지로 결정·고시되었으나, 위 사업의 시행자는 피고가 아니라 I주택조합인바, 원고로서는 위 조합을 상대로 이 사건 토지의 수용에 따른 보상을 요구할 수 있을 뿐이다.

③ 다음으로 피고가 이 사건 토지를 사실상 지배주체로서 점유하고 있는지에 관

하여 보건대, 피고가 위 토지에 아스팔트 포장공사 등을 하고, 이후에도 계속하여 이 사건 토지에 도로의 개축, 유지·보수공사를 시행하는 등 방법으로 일반 공중의 교통에 제공하였다고 하더라도, 뒤에서 살피는 바와 같이 C는 이 사건 토지에 관한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하고 이를 일반 공중의 통행에 제공한 것으로 보이고, 달리 원고의 주장과 같이 피고가 C에게 분할 전 토지에 관한 건축허가의 조건으로 이 사건 토지를 도로로 사용할 수 있도록 요구하는 등 불법행위를 하였음을 인정할만한 증거가 없다.

나. 부당이득 반환 청구에 관한 판단

1) 관련 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 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, 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 없고, 토지의 인도 등을 구할 수도 없다.

또한 원소유자의 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사가 제한되는 토지의 소유권을 경매, 매매, 대물변제 등에 의하여 특정승계한 자는, 특별한 사정이 없는 한 그와

같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하므로, 그러한 특정승계인은 그 토지 부분에 대하여 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없다.

이때 특정승계인의 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 허용할 특별한 사정이 있는지 여부는 특정승계인이 토지를 취득한 경위, 목적과 함께, 그 토지가 일반 공중의 이용에 제공되어 사용·수익에 제한이 있다는 사정이 이용현황과 지목 등을 통하여 외관에 어느 정도로 표시되어 있었는지, 해당 토지의 취득가액에 사용·수익권 행사의 제한으로 인한 재산적 가치 하락이 반영되어 있었는지, 원소유자가 그 토지를 일반 공중의 이용에 무상 제공한 것이 해당 토지를 이용하는 사람들과의 특별한 인적 관계 또는 그 토지 사용 등을 위한 관련 법령상의 허가·등록 등과 관계가 있었다고 한다면, 그와 같은 관련성이 특정승계인에게 어떠한 영향을 미치는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사실 내지 사정에 비추어 보면, 이 사건 토지의 종전 소유자인 C는 이 사건 토지에 관한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하였고, 그 특정승계인인 원고는 그와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 위 토지의 소유권을 취득하였다고 봄이 상당하므로, 원고로서는 피고를 상대로 부당이득반환을 구할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 토지는 C가 분할 전 토지에 관한 토지분할을 신청하기 이전부터 부산 동래구 G, H 도로와 연결되어 일반 공중의 통행로로 이용되고 있었다.

② 분할 전 토지에서 이 사건 토지가 차지하는 비율이 약 40%로 상당하고, 분할 전 토지의 양옆으로 도로가 개설되어 있으므로, 분할 전 토지를 사용함에 있어 반드시 이 사건 토지를 도로로 제공할 필요성이 있다고는 보이지 않는다.

그러나 ㉠ 이 사건 토지 일대는 모두 상업지역으로 보이는데 상업지역의 경우 해당 부지를 통과하는 도로가 존재하는 것이 그렇지 않은 경우보다 가치가 증대되는 점, ㉡ C는 분할 전 토지에 관하여 토지분할을 신청하면서 분할 후 B 토지 지상에 신축할 지상 2층의 근린생활시설 건물(1층 소매점, 2층 대중음식점)에 관하여 건축허가를 받은 점, ㉢ 이 사건 토지의 지목이 도로로 변경됨에 따라 분할 후 B, E 토지는 부산 동래구 G, H 도로와 연결되는 도로부지를 확보하게 되어 접근성이 증대된 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 토지분할에 따라 분할 후 B, E 토지는 해당 부지를 통과하는 도로가 생기게 되어 그 가치가 상승할 것으로 기대되는바 원소유자인 C에게도 이익이 있었을 것으로 보인다.

③ 이 사건 토지의 원소유자인 C는 1975. 12. 24. 이 사건 토지를 포함한 분할 전 토지의 소유권을 취득하였는데, 그로부터 F을 거쳐 원고에게 소유권이 순차적으로 이전되어 이 사건 소가 제기될 무렵까지 약 40년이 넘는 기간 동안 C, F 등 이 사건 토지의 이전 소유자들이 위 토지가 도로로 사용되는 것에 관하여 피고에게 이의를 제기하거나 보상 또는 사용료를 요구한 사정을 찾아볼 수 없다.

④ 원고 역시 이 사건 토지의 소유권을 취득하는 과정에서 위 토지의 이용현황이나 등기부 등본을 확인하는 등의 방법으로 위와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 충분히 알 수 있었을 것으로 보인다.

⑤ 달리 C가 이 사건 토지를 분할하여 도로로 지목변경한 이래 위 토지의 토지이용

상태에 중대한 변화가 생기는 등으로 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되었거나, 사용·수익권 행사가 계속하여 제한된다고 보는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하는 등의 특별한 사정도 찾아볼 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오영두

 판사 허성민

 판사 박병주

별지

지적도

