

인천지방법원 2020. 9. 9 선고 2019가단265528 판결 [부당이득금반환]

재판경과

인천지방법원 2021. 8. 17 선고 2020나71720 판결

인천지방법원 2020. 9. 9 선고 2019가단265528 판결

전문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 로웰

담당변호사 조용균, 김훈희, 권용훈, 윤대기, 최원식, 김광미

피 고 광명시

소송대리인 법무법인 덕수

담당변호사 윤영환, 김성주, 신하나, 나대현

변 론 종 결 2020. 8. 19.

판 결 선 고 2020. 9. 9.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고 A 및 원고 B에게 각 21,474,502원, 원고 C에게 42,949,004원 및 각 이에 대한 이 사건 청구취지변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 8. 17.부터 광명시 D 전 276㎡에 개설된 도로의 폐쇄로 인한 피고의 점유종료일 또는 원고들의 소유권 상실일까지 원고 A 및 원고 B에게 각 월 400,591원, 원고 C에게 월 801,182원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2014. 10. 17. 강제경매절차(수원지방법원 안산지원 E, 이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다)에서 광명시 D 전 276㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 하고, 이하 토지는 행정구역 명칭변경 전후를 통틀어 F동과 지번 등으로만 특정한다)를 낙찰받아 현재까지 이를 소유하고 있다(원고 A 4분의 1, 원고 B 4분의 1, 원고 C 2분의 1).

나. 이 사건 토지를 지나도록 되어 있는 G 도로는 1987. 6. 15. 광명도시계획시설 H[이 사건 토지 바로 위에 있는 I 전부터 J 전(현재는 지적도상 J 대의 위치가 확인된다)까지의 소로이다]로 변경 고시되었다. 이 사건 토지를 지나도록 되어 있는 위 도로는 현재 피고의 미집행 도시계획시설로 되어 있으나, 이 사건 토지는 원고들이 취득할 무렵 이미 포장 등이 되어 있는 상태였고, 2018년 11월에는

파손되거나 굴착 후 재포장된 부분을 모두 깨끗하게 정리한 아스팔트 포장에 되어 있는 상태였다. 피고는 2019. 12. 6. 이 사건 토지가 위치한 지역을 특화거리로 조성하면서 이 사건 토지를 디자인포장하였다.

다. 피고는 2009년 2월경부터 2009년 7월경까지 이 사건 토지에 설치된 상수관로를 교체하였고, 2014년경 이 사건 토지에 오수관을 설치하였다.

라. 이 사건 경매절차에서 이 사건 토지는 지목은 전이지만, 그 현황이 도로임을 전제로 2013. 8. 9. 기준 시가는 279,588,000원으로 평가되었다. 이 사건 토지는 2019. 8. 16. 기준으로 이 사건 토지가 전일 경우 2014년부터 2019년까지 기초가격 약 8억 원 내지 9억 원에 연임료는 약 1,600만 원에서 1,900만 원 사이로, 이 사건 토지가 도로일 경우 2014년부터 2019년까지 기초가격은 약 3억 원 가량이고, 연임료는 약 600만 원 가량으로 평가되었는데, 그 구체적인 내역은 별지 감정명세표 기재와 같다.

[인정근거] 갑1 내지 7, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18호증, 을3, 13 내지 16호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들의 주장

원고들은 2014. 10. 17. 이 사건 토지의 소유권을 취득한 소유자들이고, 피고는 이 사건 도로를 현재까지 사실상의 지배주체로서 무단점유하고 있으므로, 이 사건 토지의 점유사용에 대한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

피고는 이 사건 토지에 대한 독점적배타적인 사용수익권의 포기가 있었다고 주장하나, 이 사건 토지가 토지구획정리사업에 포함되어 있었고, 이 사건 토지는 장기미집행 도시계획시설에 해당하는데, 장기미집행 도시계획시설에 대한 일몰제가 시행되어 국가 또는 지방자치단체는 아무런 보상 없이 사용해 오던 도시계획시설을 더 이상 권원 없이 사용할 수 없게 되었으며, 피고는 이 사건 토지와 연결된 대부분의 도로를 매수하고 도로공사를 실시하는 등 원고들에게 독점적 배타적

사용수익권 행사를 허용할 특별한 사정이 있다.

그리고 이 사건 토지는 그 지목이 전이므로, 청구취지와 같이 전을 기준으로 산정된 임료를 청구한다.

2) 피고의 주장

이 사건 토지에 대하여는 기존의 현황도로에 노선만 부여한 것일 뿐 피고가 무단으로 점유한 바 없다.

피고가 이 사건 토지를 점유한 것으로 보더라도 피고가 디자인포장을 한 2019. 12. 6.경부터 점유한 것으로 보아야 한다.

그리고 이 사건 토지의 전소유자 L의 부 M는 이 사건 토지와 붙어 있는 N, I 토지를 택지로

개발조성하여 분할매각하면서 이 사건 토지를 그 자인 L의 명의로 취득한 후 도로로 제공하여 이

사건 토지의 배타적인 사용수익권이 제한되고, 원고들은 이와 같은 상황에서 이 사건 토지를 취득한 것이므로 피고에게 부당이득반환청구를 할 수 없다.

이 사건 토지는 토지구획정리사업 대상이 아니고, 원고들이 주장하는 사유들이 사용수익권의 행사가 제한된 이 사건 토지의 특정승계인인 원고들에게 독점적배타적인 사용수익권의 행사를 허용할 특별한 예외적 사유에 해당한다고 볼 수 없다.

나. 피고의 이 사건 토지 점유여부에 관한 판단

1) 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 도시계획법에 의한 도시계획사업의 시행으로 도로설정이 된 때에는 이 때부터 도로관리청으로서의 점유를 인정할 수 있고, 또한 이러한 도로법 등에 의한 도로설정행위가

없더라도 국가나 지방자치단체가 일반공중의 교통에 공용되지 않던 사유지상에 사실상 필요한

공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 그 토지를 일반공중의 교통에 공용한 때에는 이 때부터 그

도로는 국가나 지방자치단체의 사실상 지배하에 있는 것으로 보아 사실상 지배주체로서의 점유를

인정할 수 있다. 그리고 지방자치단체가 도로를 사실상 지배하는 주체로서 점유하는 경우에는 도로의

노폭에 관한 특별시나 광역시와 자치구의 사무분장 등 도로의 유지·관리에 관한 특별시나 광역시

조례의 규정을 따져 볼 것도 없이, 지방자치법 제5조 제1항의 규정에 따라 지방자치법이 시행되기

전인 1988. 4. 30.까지는 특별시나 광역시가 그 점유 주체가 될 것이나, 지방자치법이 시행된 1988. 5. 1.부터는 그 점유 주체가 특별시나 광역시로부터 자치구에 당연히 이전된 것으로 보아야 한다(대법원 2005. 8. 25. 선고 2005다21517 판결 참조).

2) 이 사건 토지가 위치한 도로에 대하여 실시계획인가가 있었음에도 도로개설에 대한 도시계획이 미집행되었음은 앞서 본 바와 같으나, 한편, 앞서 본 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 토지는 원고들이 취득할 무렵 이미 수차례 포장되어 있었고, 원고들이 취득한 이후에도 2018년 11월경 이전에 아스팔트로 포장이 이루어졌는데, 특히 원고들이 취득한 이후의 아스팔트 포장은 원고들이 한 것은 아니고, 달리 원고들의 소유권취득 이후 이 사건 토지를 아스팔트로 완전히 포장할 만한 주체가 피고 이외에는 없으므로, 적어도 원고들이 이 사건 토지를 취득한 이후에는 피고가 이 사건 토지를 포장한 것이라고 봄이 타당한 점, ② 피고는 원고들이 이 사건 토지를 취득하기 이전에도 종전소유자인 L의 동의나 승낙 없이 이 사건 토지 지하에 매설된 상수관로 및 하수관로를 교체하거나 새로 매립하는 등의 공사를 하였고, 공사 후 해당부분 포장을 하면서 이 사건 토지를 상수관로 및 하수관로 설치부지로 사용하였던 것으로 보이는 점, ③ 2013년경 촬영된 사진상 확인되는 재포장된 면적이 도로의 상당부분을 차지하고 있고, 맨홀 등도 보이는데, 이와 같은 시설물을 L과 같은 일반 사인이 계속하여 관리하며 점유하여 온 것이라고 보기는 어려운 점, ④ 위 ① 내지 ③의 사정에 비추어 피고는 적어도 피고가 상수관로를 교체한 것으로 자인하고 있는 2009년경부터는 이 사건 토지를 도로로 포장하는 등 하며 사용하였던 것으로 봄이 타당한 점, ⑤ 이 사건 토지가 속한 도로는 O과 P과 접하여 일반공중의 통행에 제공되고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고는 원고들이 이 사건 토지를 취득하기 이전부터 사유지인 이 사건 토지에 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 그 토지를 일반공중의 교통에 공용하고 있다고 할 것이므로, 적어도 피고의 사실상 지배주체로서의 점유를 인정할 수 있다고 할 것이다.

3) 따라서 피고는 이 사건 토지를 도로로 점유사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 그 임료 상당액을 소유자인 원고들에게 부당이득으로 반환하여야 할 의무가 있다고 할 것이다.

다. 독점적배타적인 사용수익권 행사의 제한여부에 관한 판단

1) 관련법리

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[사인뿐만 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 없고, 토지의 인도 등을 구할 수도 없다. 그리고 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. 그리고 토지 소유자의 독점적·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 한도 내에서만 존속한다고 보아야 한다. 따라서 토지 소유자가 그 소유 토지를 일반 공중의

이용에 제공함으로써 자신의 의사에 부합하는 토지이용상태가 형성되어 그에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사가 제한된다고 하더라도, 그 후 토지이용상태에 중대한 변화가 생기는 등으로 독점적·배타적인 사용·수익권의 행사를 제한하는 기초가 된 객관적인 사정이 현저히 변경되고, 소유자가 일반 공중의 사용을 위하여 그 토지를 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 있을 때부터는 다시 사용·수익 권능을 포함한 완전한 소유권에 기한 권리를 주장할 수 있다고 보아야 한다. 이때 그러한 사정변경이 있는지 여부는 해당 토지의 위치와 물리적 형태, 토지 소유자가 그 토지를 일반 공중의 이용에 제공하게 된 동기와 경위, 해당 토지와 인근 다른 토지들과의 관계, 토지이용상태가 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 참조).

2) 인정사실

가) 이 사건 토지의 종전 소유자인 L(Q생, 남, M의 자)은 1974. 5. 16. 매매를 원인으로 이 사건 토지를 취득하였다.

나) 이 사건 토지는 498㎡였다가 1980. 4. 16. 이 사건 토지 341㎡ 및 나머지 토지 157㎡로 분할되었고, 다시 1981. 2. 3. 이 사건 토지 276㎡와 R 전 65㎡로 분할되었으며, R 전 65㎡는 1982. 4. 2. S에 합병되었다.

다) 한편 이 사건 토지 주변의 토지들 중 이 사건 토지와 북쪽으로 접하여 있는 토지이자 H의 시작점인 I 전 91㎡는 M의 소유이고, 이 사건 토지와 남쪽으로 접하여 있는 토지이자 위 도로에 위치하고 있는 T 전 908㎡는 M의 소유이며, 이 사건 토지의 서쪽으로 있는 막다른 도로인 U 전 28㎡는 M의 소유이다.

라) 이 사건 토지 주변에 이 사건 토지가 속한 도로를 통과하여야 공로에 이를 수 있는 토지들로는 V, W, X, Y, Z(이상 이 사건 토지의 동쪽에 위치하고 있다), AA, AB, S, AC, AD(이상 이 사건 토지의 서쪽에 위치하고 있다) 토지들이 있다(즉 이 사건 토지와 위 각 도로는 위 토지들의 가운데를

관통하고 있다).

이 사건 토지 및 그 주변토지들의 위치는 별지 지적도등본의 기재와 같다.마) 위 이 사건 토지 주변의 토지들은 M의 소유였다가(AD는 1983. 3. 23. AC에서 분할되었다) 1978. 9. 14.경부터 1981. 1. 24.까지 분할되어 V는 1981. 6. 30. AE에게, W는 1981. 6. 30. AF에게, X은 1980. 5. 17. AG에게, Y는 1980. 6. 30. AH에게, Z은 1980. 4. 16. AI에게, AA은 1982. 3. 17. AJ에게, AB는 1980. 5. 8. AK에게, S은 1981. 10. 17. AL에게, AC, AM은 1982. 12. 18. AN에게 각 매도되었다.

바) 위와 같이 M의 소유였다가 분할되어 매각된 토지들 중 V 지상에는 2013년경 이 사건 토지를 도로로 하여 건축허가를 받아 2014년경 건물이 신축되었고, W, 43 지상에는 2015년경 다세대주택이, Y 지상에는 1984년 이전에 지상 3층 주택이, Z 지상에는 1991년 지상 2층 주택이, AA 지상에는 1990년 이전에 지상 3층 주택이, AB 지상에는 1984년 이전에 지상 2층 주택이, S 지상에는 1984년 무렵 지상 2층 주택이, AC 지상에는 1983년 무렵 지상 2층 주택이 각 신축되었다. [인정근거] 앞서 든 증거, 갑9, 13, 21호증, 을1, 5, 7, 12, 17 내지 22호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단

위 각 인정사실 및 앞서 든 각 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 토지 주변의 나머지 토지들은 이 사건 토지의 종전 소유자인 L의 부 M의 소유였던 점, ② 이 사건 토지의 주변토지들은 도로로 이용되는 토지(I, T)를 제외하고는 분할되어 제3자에게 매각되었는데, 위 매각된 토지들에서 공로로 통하는 유일한 통로가 이 사건 토지가 포함된 위 도로여서 이 사건 토지가 포함된 도로가 제공됨으로써 위 분할매각된 나머지 토지들의 효용증대에 기여하였던 점, ③ 피고는 1988년 상수도관을 처음 매설하였는데, 그 이전에도 이 사건 주변 토지에 주택이 신축되었던 것으로 보아 이 사건 토지는 피고의 상하수도관 설치 이전부터 이 사건 토지에 상하수도관도 설치됨으로써도 나머지 토지들의 효용증대에 기여하였던 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 토지는 M의 아들 L의 소유였는데, L은 이 사건 토지 취득 당시 만 13세에 불과하였고, 주변토지가 매도되던 무렵에도 성인이 되기 직전이거나 성인이 된 지 얼마 되지 않은 때여서 그 부친인 M의 결정에 따라 이 사건 토지의 소유권을

행사하였을 가능성이 높은 점, ⑤ 이 사건 토지 중 일부도 분할 후 S에 합병되어 매각되었으므로, 이 사건 토지 자체만 보아도 매각토지의 효용증대에 기여할 필요성이 있었던 점, ⑥ M나 L이 이 사건 토지 등 도로로 이용되는 토지에 대하여 피고나 주변토지의 매수인들에게 사용료를 청구하거나 토지인도를 청구하는 등 독점적배타적인 사용수익권을 행사하였던 것으로 보이지도 않는 점, ⑦ 위와 같이 M나 L로서는 매각토지들과 공로 사이의 도로가 필요하였으므로, 설령 M가 위 각 토지를 매도할 당시 이 사건 토지가 G로 고시되었고(피고는 G의 최초 고시가 1975. 8. 25. 경기도고시 AO인 것처럼 정보공개하였으나, 경기도고시 AO에서는 AP 도로까지 결정한 내용만 확인될 뿐이다), 이를 기준으로 L이나 M가 이 사건 토지 및 그 연결토지들을 위 각 매각토지의 도로부지로 제공한 것이더라도 이는 어쩔 수 없는 사정에 기한 것이었다기보다는 위와 같은 분할매각을 위한 자발적 선택으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 종전 소유자인 L은 이 사건 토지에 대한 독점적배타적인 사용수익권을 포기한 것으로 봄이 타당하다.

그리고 이 사건 토지는 일반 공중의 이용에 제공되어 사용수익에 제한이 있다는 사정이 이용현황을 통하여 명백히 표시되어 있었고, 원고들의 이 사건 토지 취득 당시 이 사건 토지의 평가액에 이 사건 토지가 도로로 사용되고 있어 사용 수익권 행사가 제한됨으로 인한 재산적 가치 하락이 반영되어 있었으며, 현재도 위 각 매각토지 지상에는 주택 등이 위치하고 있어 이 사건 토지가 도로로 제공될 당시와 그 이용상황에 변동은 없다고 보이므로, 원고들도 이 사건 토지에 대하여 독점적이고 배타적인 사용수익권을 행사할 수 없다고 봄이 타당하다.

그리고 이 사건 토지가 토지구획정리사업에 포함되어 있다고 볼 증거가 없고(오히려 을11호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 이 사건 토지는 토지구획정리사업 부지가 아닌 사실이 인정된다), 피고가 현황도로로서 노선이 고시된 다른 인근 토지들에 대하여는 보상금을 지급하고 토지를 취득하는 등 하였다거나 장기미집행 도시계획시설에 대한 일몰제가 시행된다는 사정이 소유자가 예견할 수 없고, 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하는 토지이용상태의 중대한 변화라고 볼 수 없으며, 달리 토지이용상태의 중대한 변화를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고들의 이 사건 토지에 대한 독점적배타적 사용수익권이 제한된다는 피고의 주장은 이유 있고, 독점적배타적 사용수익권이 제한되지 않는다고거나 완전한 소유권에 기한 권리를 행사할 수

있는 사정변경 등이 있다는 취지의 원고들의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 모두 기각한다.

판사 조용래

감정명세표

구분	기간	기초가격(원)	기대이율	임료(원)	비고
"전" 일 경우	2014. 10. 17.~2015. 10. 16	842,600,400	0.02	16,852,008	연임료
	2015. 10. 17.~2016. 10. 16	861,230,400	0.02	17,224,608	연임료
	2016. 10. 17.~2017. 10. 16	884,166,000	0.02	17,683,320	연임료
	2017. 10. 17.~2018. 10. 16	905,721,600	0.02	18,114,432	연임료
	2018. 10. 17.~2019. 08. 16	961,418,400	0.02	16,023,640	기간임료(10개월) 월임료:1,602,364
	임료합계			85,898,008	

구분	기간	기초가격(원)	기대이율	임료(원)	비고
"도로" 일 경우	2014. 10. 17.~2015. 10. 16	301,886,800	0.02	6,037,776	연임료
	2015. 10. 17.~2016. 10. 16	308,540,400	0.02	6,170,808	연임료
	2016. 10. 17.~2017. 10. 16	316,765,200	0.02	6,335,304	연임료
	2017. 10. 17.~2018. 10. 16	324,483,200	0.02	6,489,664	연임료
	2018. 10. 17.~2019. 08. 16	344,448,000	0.02	5,740,800	기간임료(10개월) 월임료:574,080
	임료합계			30,774,552	

지적도 등본

[illegible]

