

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다278320 건물 등 철거

원고, 피상고인 겸 상고인

주식회사 지에스인베스트먼트

소송대리인 변호사 장윤기

피고, 상고인 겸 피상고인

피고 1 외 2인

소송대리인 법무법인 세아

담당변호사 김진국 외 2인

원 심 판 결 대구지방법원 2018. 9. 19. 선고 2017나303418 판결

판 결 선 고 2021. 2. 25.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고들의 상고로 인한 부분은 피고들이 각 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

원고는 2005. 9. 2. 담보권 실행을 위한 경매절차에서 경북 성주군 (주소 1 생략) 대 1,865㎡(이하 '제1 토지'라 한다)와 경북 성주군 (주소 2 생략) 대 426㎡(이하 '제2 토지'라 하고, 제1, 2 토지를 합하여 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하고 2006. 2. 17. 소유권이전등기를 하였다.

피고들은 원심판결 별지 2 감정도 표시 제1 토지 지상 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ), (ㅁ) 부분 건물과 제2 토지 지상 (ㄱ), (ㄴ) 부분 건물(이하 위 건물들을 합하여 '이 사건 건물'이라 한다)을 1/3 지분씩 공유하고 있다.

이 사건 건물은 전통고택이다. 문화재청장은 2007. 12. 31. 이 사건 토지와 건물이 있는 '○○마을'을 국가지정문화재(중요민속자료)로 지정하였다.

2. 원고의 상고이유에 관한 판단

가. 원심은 다음과 같은 이유로 피고들이 제1 토지 중 원심판결 별지 3 감정도 표시 'ㄱ' 부분만 점유하고 있고, 'ㄴ' 부분(이하 '이 사건 공터'라 한다)을 점유한다고 볼 수 없다고 판단하였다.

이 사건 공터는 'ㄱ' 부분과 담장으로 구분되어 있고 건물이 존재하지 않으며, 동쪽에 별도의 출입문이 설치되어 있어 'ㄱ' 부분을 거치지 않고 출입이 가능하며 출입문이 개방되어 있다.

제1 토지 면적은 1,865㎡이고 그중 'ㄱ' 부분은 1,135㎡이다. 'ㄱ' 부분에서 피고들

소유 건물이 있는 면적은 합계 181㎡로서 'ㄱ' 부분의 약 15%, 제1 토지의 약 10%에 지나지 않는다. 반면 이 사건 공터 면적은 730㎡로서 제1 토지의 약 40%에 이른다.

이 사건 공터에서 방송국이 명절 제례의식이나 고택음악회 등을 촬영하였고, TBC 방송국이 2015. 10. 9. 피고 1에게 478,000원을 지급하였다. 그러나 영수증에 따르면 위 돈은 출연료와 다과료 명목으로 지급되었다.

○○마을은 전통 문화사업의 일환으로 이 사건 공터에서 문화행사(△△△△)를 1년에 4회 이상 진행하고 있다. 이와 같이 이 사건 공터는 ○○마을 전체의 보존과 문화 계승을 위한 공간으로 활용되었다.

나. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 점유에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 피고들의 상고이유에 관한 판단

가. 부당이득 성립에 관한 주장

(1) 문화재보호법이 적용되는 경우 부당이득 성립 여부

(가) 문화재보호법은 문화재를 보존하여 민족문화를 계승하고, 이를 활용할 수 있도록 함으로써 국민의 문화적 향상을 도모함과 아울러 인류문화의 발전에 기여함을 목적으로 제정된 법률로서(제1조) 다음과 같은 규정을 두고 있다.

민속문화재는 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것이고(제2조 제1항 제4호), 국가지정문화재는 문화재청장이 제23조부터 제26조까지의 규정에 따라 지정한 문화재이다(제2조 제3항 제1호). 문화재청장은 문화재위원회의 심의를 거쳐 민

속문화재 중 중요한 것을 국가민속문화재로 지정할 수 있다(제26조 제1항). 국가지정문화재의 소유자는 선량한 관리자의 주의으로써 해당 문화재를 관리·보호하여야 한다(제33조 제1항). 국가지정문화재의 현상을 변경하거나 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위를 하려는 사람은 문화재청장의 허가를 받아야 한다(제35조 제1항 제1호, 제2호). 국가지정문화재의 소유자, 관리자 또는 관리단체는 관리자를 선임·해임한 경우, 소유자가 변경된 경우, 제35조 제1항 제1호에 따라 허가를 받고 문화재의 현상 변경을 착수·완료한 경우 등 일정한 사유가 발생하면 그 사실과 경위를 문화재청장에게 신고하여야 한다(제40조 제1항).

문화재청장이나 지방자치단체의 장은 국가지정문화재와 그 역사문화환경 보존지역의 관리·보호를 위하여 필요하다고 인정하면 일정한 행위의 금지나 제한, 시설의 설치나 장애물의 제거, 문화재 보존에 필요한 긴급한 조치 등을 명할 수 있고(제42조 제1항), 국가는 이러한 명령을 이행하여 손실을 받은 사람 등에게 손실을 보상하여야 한다(제46조 제1항).

문화재보호법은 위와 같이 국가지정문화재에 대하여 허가와 신고 사항, 일정한 조치와 그에 따른 손실보상 등을 정하고 있을 뿐이고, 건물 소유자가 부지인 토지를 사용할 권한이 있는지 여부나 토지 소유자의 손실을 보상하는 일반적인 규정을 두고 있지 않다.

이러한 문화재보호법의 입법취지, 규정 내용과 체계 등을 종합하면, 국가지정문화재로 지정된 구역에서 현상을 변경하거나 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위 등이 제한된다는 사정만으로 건물 소유자가 정당한 권원 없이 부지인 토지를 점유·사용하는 것이 허용된다고 볼 수 없다. 건물 소유자는 부지인 토지를 점유·사용할 수 있는 권

원이 있음을 주장·증명하지 못하는 경우 토지의 차임에 해당하는 이익을 얻고 토지 소유자에게 같은 금액의 손해를 입혔다고 볼 수 있어 토지 소유자에게 부당이득반환의무를 부담한다.

(나) 원심은 다음과 같은 이유로 피고들의 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다.

일정한 구역이 국가지정문화재로 지정되었다고 하더라도 건물 소유자에게 부지를 무상으로 점유할 수 있는 법률상 권원이 부여된다고 보기 어렵다. 국가지정문화재 지정으로 건물 부지인 토지 소유자가 토지를 사용하거나 관리할 때 문화재보호법 등 관련 규정에 따라 일정한 제한을 받게 된다고 하더라도 아무런 손해를 입지 않았다고 볼 수 없다.

(다) 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고 이유 주장과 같이 부당이득에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

(2) 배타적 사용·수익권 포기 여부

토지 소유자의 배타적 사용·수익권 행사 제한의 법리는 토지가 도로, 수도시설의 매설 부지 등 일반 공중을 위한 용도로 제공된 경우에 적용되고, 토지가 건물의 부지 등 지상 건물의 소유자들만을 위한 용도로 제공된 경우에는 적용되지 않는다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2015다211685 판결 참조).

이 사건 토지 일부는 이 사건 건물 부지로 제공되었을 뿐이므로 이 사건 토지의 전 소유자인 소외인이나 특정승계인인 원고가 이 사건 토지에 대하여 배타적 사용·수익권을 포기하였다고 볼 수 없다.

원심판결 이유에 부적절한 부분이 있으나, 이 부분에 관한 피고들의 주장을 배척한 결론은 정당하므로 원심판결에는 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 부당이득반환 범위에 관한 주장

(1) 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

제1 토지 중 'ㄱ' 부분은 안마당을 중심으로 건물에 둘러싸여 있다. 제2 토지에는 대문채와 서당채가 있고 바깥마당이 포함되어 있다. 제1 토지 중 'ㄱ' 부분과 제2 토지는 이 사건 건물이 위치한 부분과 나머지 부분을 분리하여 별도로 사용·수익할 수 없으므로, 건물 소유자인 피고들이 점유하고 있다고 볼 수 있다.

(2) 같은 취지에서 원심은 피고들이 제1 토지 중 'ㄱ' 부분과 제2 토지를 점유·사용하고 있다고 판단하였다. 이러한 판단에 상고이유 주장과 같이 점유면적 산정에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

원고와 피고들의 상고는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고들의 상고로 인한 부분은 피고들이 각 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙

대법관 노태악