

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2015다3914(본소) 토지인도 등
2015다3921(반소) 점유권확인
2015다3938(반소) 점유권확인

원고(반소피고), 상고인 겸 부대피상고인

김해김씨 판서공파 종중

소송대리인 법무법인 다래

담당변호사 구옥서 외 3인

피고(반소원고), 피상고인 겸 부대상고인

망 소외 1의 소송수계인 피고(반소원고) 1의 가 외 4인

소송대리인 법무법인 새날로

담당변호사 조용무 외 3인

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고) 2

소송대리인 법무법인 정도

담당변호사 임종석 외 4인

원 심 판 결 대전고등법원 2014. 12. 10. 선고 2012나7197(본소), 7203(반소),
7210(반소) 판결

판 결 선 고 2018. 3. 27.

주 문

원심판결의 피고(반소원고) 1의 가, 피고(반소원고) 1의 나, 피고(반소원고) 1의 다, 피고(반소원고) 1의 라, 피고(반소원고) 1의 마에 대한 본소청구 중 금전 지급청구에 관한 원고(반소피고) 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

원고(반소피고)의 나머지 상고와 피고(반소원고) 1의 가, 피고(반소원고) 1의 나, 피고(반소원고) 1의 다, 피고(반소원고) 1의 라, 피고(반소원고) 1의 마의 부대상고를 모두 기각한다.

원고(반소피고)와 피고(반소원고) 2 사이에 생긴 상고비용은 원고(반소피고)가, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 1의 가, 피고(반소원고) 1의 나, 피고(반소원고) 1의 다, 피고(반소원고) 1의 라, 피고(반소원고) 1의 마 사이에 생긴 부대상고비용은 피고(반소원고) 1의 가, 피고(반소원고) 1의 나, 피고(반소원고) 1의 다, 피고(반소원고) 1의 라, 피고(반소원고) 1의 마가 각 부담한다.

이 유

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 상고이유를 판단한다.

가. 목시적 사용대차계약 성립에 관한 법리 오해 등 주장(상고이유 제1점)

(1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 1의 가, 피고 1의 나, 피고 1의 다, 피고 1의 라, 피고 1의 마 부분

(가) 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

① 소외 1(상고심 계속 중인 2015. 9. 9. 사망하여 피고 1의 가, 피고 1의 나, 피고 1의 다, 피고 1의 라, 피고 1의 마가 소송을 수계하였는데, 이하 이들을 '피고 1의 가

등'이라 한다)과 그 아버지인 소외 2는 원고 소유의 아산시 음봉면 의식리에 있는 원심 판결 별지 1. 목록 제1항~제4항 기재 4필지 토지(이하 '의식리 토지'라 한다)와 천안시 서북구 직산읍 석곡리에 있는 원심판결 별지 1. 목록 제6항~11항 기재 6필지 토지(이하 '석곡리 토지'라 한다)를 수십 년 동안 점유해 왔는데, 소외 2는 그중 석곡리 토지는 1944. 1. 23.경부터 점유하기 시작하였다.

② 원고는 1978. 10. 15.(음력) 소외 2에게 아산군 (주소 1 생략) 과수원(위 토지는 원심판결 별지 1. 목록 제1항 기재 토지로 보인다)을 매년 백미 1가마니를 받기로 하고 임대하였다.

③ 원고는 소외 2에게 분묘 관리와 시제 준비를 위해 (주소 2 생략) 답 13,061㎡ 중 1/2 지분을 무상으로 사용하게 하였다. 소외 2와 소외 1은 의식리 토지와 석곡리 토지를 수십 년 동안 점유하면서 개간을 통해 지목을 변경하고 수익을 얻었으나, 원고는 이의를 제기하거나 토지 지급을 요구하지 않았다.

④ 원고의 대표이던 소외 3이 1986. 3. 28.경 종원들에게 소외 2의 재산관리를 문제 삼는 서신을 보냈는데, 소외 2에게 사용 토지의 반환이 아닌 적절한 사용료의 지급을 요구하는 것이었다. 소외 2가 원고의 재산을 임의 처분하는 등의 행위를 저질러 소외 2와 그 아들들이 원고의 재산을 반환하기로 약속하였는데도 원고는 소외 2 등에게 위 토지들의 반환을 요구하거나 사용하지 못하도록 하지 않았다.

⑤ 소외 2는 원고의 분묘 약 10기를 수호·관리하고 시제를 준비해 왔고, 소외 2 사망 후에는 소외 1이 위와 같은 일을 하였다.

(나) 원심은, 위와 같은 사실을 기초로 원고와 소외 2 또는 소외 1 사이에 석곡리 토지와 의식리 토지에 관하여 묵시적인 사용대차계약이 성립하였다고 판단하였다. 그 이

유에서 원고가 선조의 분묘 관리와 시제 준비를 위해 소외 2 또는 소외 1에게 위 (주소 2 생략) 답 13,061m² 중 1/2 지분 등을 위토로 사용하도록 하였으나, 그 토지에서 생산되는 쌀의 양이 많지 않자 석곡리 토지와 의식리 토지를 무상으로 사용하도록 한 것으로 보이는 점 등을 고려하였다.

(다) 원심판결 이유를 적법하게 채택한 증거에 비추어 보면, 원심의 이러한 판단은 수긍할 수 있다. 원심의 위 판단에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의를 벗어나 사실을 오인하거나 묵시적 사용대차계약 성립에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

(2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 2 부분

(가) 원심판결 이유에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

① 피고 2는 그 아버지 소외 4가 생존해 있을 때부터 위 의식리와 석곡리에 있는 원고 소유 4필지 토지(원심판결 별지 1. 목록 제12, 14, 15항 기재 토지와 제13항 기재 토지 중 원심판결 별지 2. 감정도 표시 'ㄱ', 'ㄴ' 부분. 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 수십 년 동안 점유해 왔다.

② 원고는 피고 2에게 분묘 관리와 시제 준비를 위해 (주소 2 생략) 답 13,061m² 중 1/2 지분을 무상으로 사용하게 하였다[농지원부에는 위 (주소 2 생략) 토지 외에 원심판결 별지 1. 목록 제12항 기재 토지도 임대한 것으로 기재되어 있다].

③ 원고는 이 사건 토지가 원고의 소유라는 사실을 파악하고 있으면서도 피고 2가 이 사건 토지를 수십 년 동안 점유·경작하며 수익을 얻고 있는 것에 대하여 이의를 제기하거나 사용료의 지급을 요구하지 않았다.

④ 피고 2는 원고의 분묘 약 7기를 수호·관리하고 시제를 준비하여 왔다.

(나) 원심은, 위와 같은 사실을 기초로 원고와 피고 2 사이에 이 사건 토지에 관하여 묵시적인 사용대차계약이 성립하였다고 판단하였다. 그 이유에서 원고가 원고 선조의 분묘 관리와 시제 준비를 위해 피고 2에게 위 (주소 2 생략) 답 13,061m² 중 1/2 지분 등을 위토로 사용하도록 하였으나, 그 토지에서 생산되는 쌀의 양이 많지 않자 이 사건 토지를 무상으로 사용하도록 한 것으로 보이는 점 등을 고려하였다.

(다) 원심판결 이유를 적법하게 채택한 증거에 비추어 보면, 원심의 이러한 판단은 수긍할 수 있다. 원심의 위 판단에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의를 벗어나 사실을 오인하거나 묵시적 사용대차계약 성립에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 유익비상환청구권과 그 범위에 관한 법리오해 등 주장(상고이유 제2점)

(1) 소외 1의 유익비상환청구에 대하여 원심은 다음과 같이 판단하였다.

소외 2는 원심판결 별지 1. 목록 제1항, 제6~10항 기재 토지를 개간하였고 토지의 지목이 임야에서 과수원 등으로 변경되어 토지 가치의 증가가 현존하므로 소외 2가 지출한 개간비용은 유익비에 해당한다. 가치증가액과 지출금액 중 적은 금액으로서 소외 1이 구하는 개량 투입비 감정결과에 따른 실제 지출비용 중 소외 1의 상속분 합계액인 163,160,888원이 소외 1이 상환을 구할 수 있는 유익비이다.

(2) 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

(가) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 따라 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하

여 논리와 경험칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다29130 판결 등 참조).

사용대차에서 차주는 민법 제611조 제2항, 제594조 제2항, 민법 제203조 제2항에 따라 유익비상환을 청구할 수 있다. 그러나 종중이 종중원에게 종중 소유 토지를 무상으로 사용하도록 하는 사용대차계약이 묵시적으로 성립했다고 볼 수 있는 경우 유익비상환청구권을 인정하는 것은 신중을 기해야 한다. 토지에 대한 장기간의 무상 사용대차계약은 종중과 종중원 관계가 아니라면 찾아보기 힘들 정도로 매우 이례적인 데다가, 토지를 장기간 무상으로 사용하면서 토지 사용이익을 향유한 종중원이 종중을 상대로 유익비상환청구를 하는 것은 형평에 어긋날 수 있기 때문이다. 따라서 이러한 경우에는 사용·수익에 충분한 기간이 지나면 종중의 반환 요청을 받은 종중원이 유익비를 지출하였더라도 그 상환을 청구하지 않고 토지를 그대로 반환한다는 묵시적 약정이 포함되어 있다고 보는 것이 당사자의 진정한 의사에 부합한다고 볼 수 있다.

이 사건에서 소외 2와 소외 1이 수십 년 동안 의식리 토지와 석곡리 토지를 무상으로 사용하여 왔음은 위에서 본 바와 같고, 묵시적 사용대차계약에 따른 사용·수익에 충분한 기간이 지났다고 볼 수 있다. 따라서 소외 2나 소외 1이 의식리 토지와 석곡리 토지를 개간하여 가치 증가가 현존하더라도 원고에 대한 유익비상환청구권을 묵시적으로 포기하였다고 볼 여지가 있다.

원심으로서의 묵시적 사용대차계약의 동기와 경위, 당사자의 진정한 의사, 당사자 사이의 형평, 사회일반의 상식과 거래의 통념 등을 종합적으로 고찰하여 유익비상환청구권의 성립 여부를 신중하게 살펴보았어야 한다.

그런데도 원심은 이러한 심리를 충분히 하지 않고 소외 1의 유익비상환청구를 받아들

였으므로, 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 종중과 종중원 사이의 묵시적 사용대차계약에 관한 해석과 유익비상환청구권 성립에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 원고의 상고이유 주장은 정당하다.

(나) 또한 위와 같이 유익비상환청구권이 인정된다고 하더라도 원심은 그 지출비용에 관하여 다시 심리·판단하여야 한다. 민법 제203조 제2항에서 정한 점유자의 지출금액은 점유자가 실제 지출한 금액을 의미한다. 비용을 지출한 것은 명백하나 유익비를 지출한 때부터 오랜 시간이 지나 자료가 없어졌다는 이유로 실제 지출한 금액에 대한 증거가 불가능하여 가치 증가에 드는 비용을 추정하는 방법으로 지출금액을 인정해야 하는 경우 실제 비용을 지출한 날을 기준시점으로 하여 가치 증가에 드는 금액을 산정한 다음 그 금액에 대하여 물가상승률을 반영하는 등의 방법으로 현가한 금액을 지출금액으로 인정해야 한다.

그런데도 원심은 실제로 비용을 지출한 날이 아닌 감정 시점을 기준으로 산정한 개량 투입비용 감정결과를 채택하여 지출금액을 인정하였다. 원심의 이러한 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 유익비상환에 따른 지출비용 산정에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 피고 1의 가 등의 부대상고이유를 판단한다.

(1) 원심은 다음과 같은 이유로 소외 1의 석곡리 토지에 대한 점유취득시효 완성 주장을 배척하였다.

(가) 석곡리 토지의 사정 명의인인 소외 5가 1928. 3. 3.경 소외 6에게 위 토지를 증여한 것으로 보이고, 소외 2가 1944. 1. 23. 소외 6의 사후양자로 입양되어 그 무렵부

터 석곡리 토지의 점유를 승계한 사실이 인정되므로 소외 6, 소외 2는 석곡리 토지를 소유의 의사로 점유하였을 것으로 추정된다.

(나) 그러나 다음과 같은 사정을 종합하면, 소외 2는 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 않았고, 이는 자주점유로 볼 수 없는 객관적 사정에 해당하므로 결국 소외 6, 소외 2 등의 자주점유의 추정은 깨졌다.

소외 6 또는 소외 7, 소외 8(소외 2가 사후입양되기 전 소외 6의 호주상속인들)은 석곡리 토지를 원고에게 매도하였거나 원고의 재산으로 편입시키기로 정하였다. 특히 소외 2가 입양되기 전에 소외 6 등은 석곡리 토지를 원고의 명의로 소유권이전등기를 마치는 것에 동의를 한 것으로 보인다. 소외 2는 1981. 5. 18. 석곡리 토지를 처분하기 위해 중중결의서를 위조하여 행사하였고, 1986. 8. 21. 유죄판결을 선고받았다. 소외 2는 위와 같이 형사처벌까지 받았는데도 원고를 상대로 석곡리 토지의 소유권을 주장한 적이 없고, 특히 원고가 석곡리 토지에 대하여 재산세를 납부하고 원고의 재산 목록에 석곡리 토지를 기재하였는데도 아무런 이의를 제기하지 않았다.

(2) 원심이 적법하게 채택한 증거에 비추어 살펴보면, 원심의 위 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실인정을 잘못하거나 부동산 점유취득시효에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 원고의 상고는 일부 이유 있어 원심판결의 피고 1의 가 등에 대한 본소청구 중 금전 지급청구에 관한 원고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송한다. 원고의 나머지 상고와 피고 1의 가 등의 부대상고를 모두 기각하고, 원고와 피고 2 사이에 생긴 상고비용은 원고가, 원고와 피고 1의 가 등 사이에 생긴 부대상고비용은 피고 1의 가 등이 각 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견

으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김창석

 대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙