

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다280005 토지인도
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 이승욱
피고, 피상고인 남양주시
소송대리인 변호사 조승곤 외 3인
원 심 판 결 의정부지방법원 2017. 10. 19. 선고 2016나62928 판결
판 결 선 고 2021. 6. 10.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다(민법 제 213조). 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있고, 소유

권을 방해할 염려 있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다(민법 제214조).

그런데 대법원 2019. 1. 24. 선고 2016다264556 전원합의체 판결은 종래의 판례와 달리 '토지 소유자가 그 소유의 토지를 도로, 수도시설의 매설 부지 등 일반 공중을 위한 용도로 제공한 경우에, 소유자가 그 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있다면, 타인(사인뿐만 아니라 국가, 지방자치단체를 포함한다)이 토지를 점유·사용하고 있다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 토지 소유자는 그 타인을 상대로 토지의 인도나 시설물의 철거를 청구할 수 없다.'고 판단하였다. 이때 소유자가 토지에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있는지는 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 이익의 비교형량을 하여 신중하게 판단해야 한다. 다만 토지 소유자의 독점적·배타적인 사용·수익권 행사가 제한되는 경우에도 일정한 요건을 갖춘 때에는 사정변경의 원칙이 적용되어 소유자가 다시 독점적·배타적인 사용·수익권을 행사할 수 있다(위 대법원 2016다264556 전원합의체 판결 참조).

2. 원고는 이 사건 도로부분(면적 34㎡)이 포함된 남양주시 (주소 1 생략) 답 147㎡ (이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자로서, 지방자치단체인 피고가 권원 없이 이 사건 도로부분을 통행도로 사용하고 있다는 이유로 위 도로부분에 설치된 포장도로의 철거와 토지의 인도를 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

원심은 다음과 같은 이유를 들어 원고가 이 사건 도로부분에 관한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하였다고 보아 원고의 청구를 받아들이지 않았다. 원고는 소외인에게 이 사건 토지 중 일부를 도로로 제공하기로 하고, 그로부터 300만 원을 받았다. 그 후 피고는 소외인과 이 사건 토지 인근 주민들의 요청으로 이 사건 도로부분을 포함하여 인근 토지 일대에 시멘트와 아스팔트로 포장한 도로를 개설하였다. 원고가 소외인으로부터 받은 300만 원은 이 사건 도로부분을 협의취득 하는 경우 받을 수 있을 것으로 예상되는 보상금과 큰 차이가 없다. 피고가 개설한 포장도로 중 이 사건 도로부분과 그와 인접한 부분은 당시 건축공사가 진행 중이거나 진행 예정인 인근 토지로 대형 차량이 통과할 수 있는 유일한 통로였다. 피고가 개설한 포장도로에서 이 사건 도로부분을 제외하면 일반 차량이 통과하기 어렵다. 원고는 피고가 포장도로를 개설한 때부터 10년이 더 지난 2015. 12. 30.에 비로소 이 사건 소를 제기하였다.

3. 그러나 원심판결은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사정을 알 수 있다.

(1) 소외인은 이 사건 토지에 바로 접한 남양주시 (주소 2 생략) 토지의 소유자이다. 원고는 소외인에게 구체적인 면적을 특정하지 않은 채 이 사건 토지 중 일부를 도로로 제공하기로 합의하고, 소외인은 그 대가로 원고에게 300만 원을 주었다. 그 후 피고는 이 사건 도로부분을 포함하여 인근 토지 일대에 포장도로를 개설하였다.

(2) 이 사건 도로부분에는 상부 도로와 하부 도로가 연결되어 있는데 두 도로는 모두 막다른 길이다. 피고가 개설한 포장도로에서 이 사건 도로부분을 제외하면 연결 부위에 일반 차량의 통과가 어렵기는 하지만, 우회로를 통하여 인접 토지 소유자 등이 자신의 토지에 출입할 수는 있다.

(3) 피고가 도로포장 공사를 할 당시 인근 지역에서 건축공사가 진행 중이거나 진행될 예정이었고, 포장도로 중 이 사건 도로부분과 그와 인접한 부분은 위 건축공사 현장으로 대형 차량이 통과할 수 있는 통로로 사용되었다.

나. 이러한 사정을 위에서 본 법리에 비추어 보면, 원고가 이 사건 도로부분에 대한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하였다고 단정하기 어렵고, 그렇지 않더라도 사정변경의 원칙이 적용되어 원고가 다시 독점적·배타적인 사용·수익권을 행사할 수 있는 경우에 해당한다고 볼 여지가 있다. 그 이유는 다음과 같다.

(1) 이 사건 도로부분이 포장도로에 포함됨으로써 직접 이익을 보는 사람은 인접 토지 소유자인 소외인이고, 위 도로부분의 사용대가로 원고에게 돈을 지급한 것도 소외인이다. 원고는 일반 공중을 위한 용도가 아니라 소외인을 위하여 이 사건 도로부분에 관한 사용을 승낙한 것으로 볼 여지가 있다. 따라서 원심으로서는 원고와 소외인의 관계, 두 사람이 어떤 경위로 금전거래를 하였고 그 돈의 성격이 어떠한 것인지에 대하여 충분히 심리한 다음, 원고가 소외인 개인과 돈거래를 통해 토지 사용을 허락하였는데도 그것이 일반 공중의 사용에 제공되었다고 판단한 것에 대한 근거를 제시하였어야 한다.

(2) 이 사건 도로부분의 위치나 형태를 보았을 때, 소외인 등 특정인을 제외하고 불특정 다수의 사람들이 위 도로부분을 이용하고 있다고 단정하기 어렵다. 이 사건 도로부분 사용에 따른 편익이 소외인 등 특정인의 통행상 편리성 정도에 그치는 데 비해 그에 따른 원고의 재산권 침해 정도는 경미하다고 보기 어렵다.

(3) 원심은 이 사건 도로부분이 당시 진행되던 인근 건축공사 현장으로 대형 차량이 통과할 수 있는 통로로 사용되었다고 인정하였다. 원심은 이를 통해 이 사건 도로부분

이 공적 목적에 사용된 것임을 강조한 듯하다. 그러나 위 인근 건축공사의 성격이 어떠한 것이고 그 주체가 누구인지 등에 대해서는 아무런 심리를 하지 않았다. 나아가 원고가 사정변경을 주장하고 있으므로, 원심으로서는 그 후 인근 건축공사를 마쳤는지, 공사를 마친 후에도 이 사건 도로부분이 통로로서 여전히 필요한 것인지, 토지이용상태가 바뀌거나 종전 이용 상태와 동일성이 더 이상 유지될 수 없는 경우에 해당하여 사정변경의 원칙이 적용될 여지가 없는지 등을 함께 살펴보았어야 하는데도 이에 대해 심리를 하지 않았다.

4. 원심은, 원고가 이 사건 도로부분에 관한 독점적·배타적인 사용·수익권을 포기하였다고 단정하고 그 이후 사정변경이 있었는지 여부에 관한 심리도 제대로 하지 않은 채 원고의 주장을 모두 배척하였다. 원심판결에는 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 독점적·배타적인 사용·수익권 행사의 제한에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 있다.

5. 원고의 상고는 이유 있으므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

대법관 안철상

대법관 이흥구