

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024두31284 변상금부과처분취소  
원고, 상고인 1. 원고 1  
2. ○○○ 주식회사  
원고들 소송대리인 법무법인 창조  
담당변호사 김성주  
피고, 피상고인 국가철도공단  
소송대리인 법무법인 민율  
담당변호사 김영철 외 1인  
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 12. 21. 선고 2023누42968 판결  
판 결 선 고 2024. 6. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 관련 법리

가. 국유재산법 제2조 제9호, 제72조 제1항 본문은 사용허가나 대부계약 없이 국유 재산을 사용·수익하거나 점유한 무단점유자에 대하여 변상금을 징수하도록 규정하고 있다.

나. 위 조항에서 국유재산의 무단점유자에 대하여 그 재산에 대한 대부료 또는 사용료의 100분의 120에 상당하는 변상금을 징수하도록 규정하고 있는 것은, 국유재산에 대한 점유나 사용·수익 자체가 법률상 아무런 권원 없이 이루어진 경우에는 정상적인 대부료나 사용료를 징수할 수 없기 때문에 그 대부료나 사용료 대신에 변상금을 징수한다는 취지라고 풀이된다(대법원 2017. 2. 21. 선고 2015두677 판결 참조).

다. 한편 건물 등의 소유자가 아닌 이로서는 실제로 그 건물 등을 점유·사용하고 있다고 하더라도 그 건물 등의 부지를 점용하는 것으로 볼 수 없고, 건물 등의 부지는 건물 등의 소유자가 이를 점용하고 있다고 보아야 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 등 참조). 그리고 이러한 법리는 국유재산인 토지 위에 건물 등이 설치된 경우에 있어 건물 등의 소유자와 점유·사용자가 다른 경우에도 마찬가지라고 해석하여야 할 것이므로(대법원 2014. 7. 24. 선고 2011두10348 판결 참조), 국유재산인 토지의 사용허가를 얻고 그 지상에 건물을 신축한 자로부터 그 건물을 임차하여 이를 점유·사용하는 자가 그 건물의 부지를 점유·사용하는 것으로 볼 수는 없다.

## 2. 대법원의 판단

가. 원심이 인용한 제1심판결 이유에 의하더라도, 이 사건 가설건축물은 소외인이 국유지인 이 사건 토지에 대한 사용허가를 받아 그 지상에 신축한 것이고, 원고들은 소외인으로부터 이 사건 가설건축물의 일부를 각 임차한 자에 불과함을 알 수 있다.

그러므로 이 사건 가설건축물의 소유자가 아닌 원고들은 이 사건 토지의 무단점유자에 해당하지 않는다.

나. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유로 원고들이 이 사건 토지를 사용·수익하고 있다고 보아, 원고들에 대한 변상금 부과처분에 위법이 없다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 국유재산인 토지와 그 지상 건물의 점유·사용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

그러므로 원고들의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김상환

                  대법관            이동원

                  대법관            권영준

주    심            대법관            신숙희