

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다288915 토지인도
원고, 상고인 주식회사 ○○○
소송대리인 변호사 박병대 외 1인
피고, 피상고인 대한민국
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 8. 22. 선고 2023나2057129 판결
판 결 선 고 2025. 6. 12.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(제출기간이 지난 상고이유보충서는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 제2 상고이유 중 순번 3 임야(원심 별지 부동산 목록 순번을 가리킨다. 이하 같다)의 지역권 효력 범위에 대하여

지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지(이하 '승역지'라 한다)를 자기토지(이

하 '요역지'라 한다)의 편익에 이용할 권리가 있다(민법 제291조). 토지의 분할이나 일부 양도의 경우에는 지역권은 요역지의 각 부분을 위하여 또는 그 승역지의 각 부분에 존속하나, 지역권이 토지의 일부분에만 관한 것인 때에는 다른 부분에 대하여는 그러하지 아니하다(민법 제293조 제2항).

기록에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

이 사건 지역권설정계약의 목적물 중 경기 포천군 △△면 □□리 (지번 1 생략) 임야 32정 2단보는 1974. 7. 13. 같은 리 (지번 2 생략), (지번 3 생략)과 합병되어 같은 리 (지번 2 생략) 임야 1,578,645㎡가 되었다가 이후 같은 리 (지번 2 생략) 임야 1,498,396㎡(순번 3 임야)와 같은 리 (지번 4 생략) 임야 71,437㎡, 같은 리 (지번 5 생략) 임야 3,423㎡, 같은 리 (지번 6 생략) 임야 601㎡, 같은 리 (지번 7 생략) 임야 324㎡, 같은 리 (지번 8 생략) 임야 492㎡, 같은 리 (지번 9 생략) 임야 3,972㎡로 분할되었고, 순번 3 임야에 관한 부동산등기부에는 이 사건 지역권설정등기의 등기목적이 '합병한 임야 32정 2단보에 대한 이기 지역권설정'으로 기재되어 있다.

그렇다면 당초 이 사건 지역권설정계약에서 정한 승역지인 경기 포천군 △△면 □□리 (지번 1 생략) 임야 32정 2단보가 다른 토지와 합병과 분할을 거치면서 그 지역권은 승역지의 해당 부분에만 존속하는 것으로 볼 여지가 있다.

그럼에도 원심은 순번 3 임야 전체에 이 사건 지역권이 존속하는 것을 전제로 순번 3 임야 전체에 관한 원고의 철거와 인도 및 부당이득반환청구를 받아들이지 아니하였다. 이러한 원심의 판단에는 지역권의 효력범위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 제2, 3 상고이유 중 지역권이 설정된 임야의 배타적 점유·사용에 대하여

지역권자가 승역지를 요역지의 편익에 이용할 때 요역지의 편익과 이용 방법의 구체적인 내용은, 지역권설정계약이 있다면 그 약정에 따라 결정된다.

기록에 따르면, 피고는 순번 1~3 임야 전체에 걸쳐 벅커, 흙진지, 돌진지, 교통호, 헬기장, 타이어진지, 자재창고, 타이어계단, 전술도로, 이동로 등을 설치하고 이를 점유·사용하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 사실관계가 그와 같다면, 원심으로서도 먼저 이 사건 지역권설정계약에서 정한 요역지의 편익 및 이용 방법이 무엇인지, 이를 기초로 한 당사자 사이의 구체적인 권리·의무의 내용이 무엇인지 등을 심리하고, 만약 그 내용이 명확하게 드러나지 않는 경우에는 지역권의 본질적 특성, 지역권설정계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 지역권설정계약으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 지역권설정계약을 합리적으로 해석한 후 피고가 승역지의 전부 또는 일부를 배타적으로 점유·사용하는 등으로 지역권설정계약에서 정한 의무를 위반하는 것은 아닌지, 그로 인하여 원고에게 손해가 발생한 것은 아닌지 등을 판단하였어야 한다. 그럼에도 원심은 만연히 이 사건 지역권설정계약의 구체적인 내용을 전혀 확인할 수 없다는 이유로 원고의 순번 3 임야에 관한 해지 주장을 배척하고, 피고가 지역권이 설정된 임야 전체에 대한 적법한 점유권원을 가지고 있다는 전제에서 원고의 순번 1~3, 6, 7 임야에 관한 부당이득반환 및 불법행위에 따른 손해배상청구 역시 모두 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 요역지의 편익 및 이용 방법, 지역권설정계약의 해석 및 해지 사유, 임야의 점유·사용에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 제5 상고이유에 대하여

물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실상의 지배에 있다고 보여지는 객관

적 관계를 말하는 것이다. 사실상의 지배에 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 특히 임야에 대한 점유의 이전이나 점유의 계속은 반드시 물리적이고 현실적인 지배를 요한다고 볼 것은 아니고, 관리나 이용의 이전이 있으면 점유의 이전이 있었다고 보아야 한다(대법원 1992. 6. 23. 선고 91다38266 판결, 대법원 2018. 3. 29. 선고 2013다2559, 2566 판결 등 참조).

기록에 따르면, 이 사건 각 임야는 사격훈련장 인접 부지로 안전통제가 필요한 지역에 포함되어 있거나 작전지역으로서 군사목적상 계속 중요하게 사용될 부지인 사실, 순번 4, 5 임야 전체에 피고가 설치한 병커, 흙진지, 돌진지, 교통호, 헬기장, 타이어진지, 자재창고, 타이어계단, 전술도로, 이동로 등이 산재되어 있는 사실, 피고 소속 부대원들이 위 각 임야 전체에서 지속적인 군사훈련을 하면서 군사시설물들을 사용한 사실, 연간 훈련일수가 280일에 이르는 사실을 알 수 있다.

그렇다면 피고는 군사시설물이 설치된 부분만 아니라 훈련장으로 사용되는 순번 4, 5 임야 전체를 점유·사용하고 있다고 볼 여지가 있으므로 원심으로서는 군사훈련장으로 사용되는 부분까지 심리하여 부당이득반환의 범위를 산정하였어야 한다. 이와 달리 군사시설물이 설치된 부분의 점유에 한정하여 부당이득반환의무만을 인정한 원심의 판단에는 점유에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그 밖의 상고이유에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 지역권의 존속기간과 관련된 민법 제281조 또는 민법

제313조의 유추적용, 지역권의 유상성과 관련된 지료지급청구 또는 손해의 보상, 지역권설정계약의 무효와 관련된 민법 제103조, 제104조, 신의칙 위배 또는 권리남용에 관한 원고의 주장을 받아들이지 아니하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당한 것으로 받아들일 수 있고 상고이유 주장과 같이 관련 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 결론

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주 심	대법관	노태악
-----	-----	-----

대법관	서경환
-----	-----

대법관	마용주
-----	-----