

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025두30653 지적제조사경계결정의신청기각결정취소
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 제이케이엘파트너스
담당변호사 이충표
피고, 상고인 양구군수
소송대리인 법무법인 한일
담당변호사 김정기
원 심 판 결 서울고등법원 2024. 12. 18. 선고 (춘천)2024누520 판결
판 결 선 고 2025. 8. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 소외인은 강원 양구군 ○○면 △리 (지번 생략) 전 724㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1990. 3. 29. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 '지적재조사법'이라 한다)에 기하여 2020년경 이 사건 토지가 포함된 강원 양구군 ○○면 △리 2지구 278,297.1㎡에 대하여 지적재조사사업을 시행하였다. 이 사건 토지에 대한 지적재조사측량결과에 따르면, 이 사건 토지 중 일부는 아스콘으로 포장되어 도로로 사용되고 있고 일부는 콘크리트로 조성된 화단과 식재된 나무로 구분된 채 다른 토지 방면으로 통하는 진입로로 사용되고 있었다.

다. 피고는 이 사건 토지가 '지상경계에 다툼이 없는 경우'에 해당한다고 보아 지적재조사법 제14조 제1항 제1호에 따라 경계를 설정하였다.

라. 피고는 2021. 10. 6. 소외인에게 이 사건 토지에 관하여 "지적재조사법 제15조 제2항에 따라 기존 지적공부상의 종전 토지면적이 724㎡이고, 지적재조사를 통하여 종전 토지면적에 비하여 143.3㎡이 감소한 것으로 산정된 토지면적 580.7㎡이 '강원 양구군 ○○면 △리 (지번 생략) 전'이 된다는 점" 등을 표시한 지적확정예정조서를 송부하였다. 이 사건 토지의 면적에서 제외된 위 143.3㎡는 이 사건 토지 중 도로와 진입로로 사용되는 부분에 해당하는 면적이다.

마. 원고는 2021. 12. 22. 소외인으로부터 이 사건 토지를 매수하여 2021. 12. 30. 매매를 원인으로 하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고는 2022. 2. 8. 지적재조사법 제14조 제1항 제1호에 따라 이 사건 토지 중 도로와 진입로로 사용되는 부분 143.3㎡을 제외하는 내용으로 토지의 경계를 결정한 후 원고에게 이를 통지하였다(이하 '이 사건 경계결정'이라 한다).

사. 원고는 2022. 2. 22. 이 사건 경계결정에 불복하여 이의신청을 하였고, 양구군 경계결정위원회는 2022. 6. 10. 원고의 이의신청을 기각하였으며, 피고는 2022. 6. 17. 원고에게 이를 통지하였다.

2. 원심의 판단

원심은 '지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우'는 경계 설정 당시를 기준으로 지적공부의 기재사항과 다른 지상경계 내지 현실경계가 그 해당 토지의 소유권이 미치는 실제 경계라는 점에 대하여 그 토지소유자 및 인접 토지소유자들 사이에 다툼이 없는 경우를 의미한다고 전제한 다음, 이 사건 경계결정은 현실경계 자체에 다툼이 없더라도 권리관계에 다툼이 없다고 인정하기 부족하므로 지적재조사법 제14조 제1항 제1호의 요건을 갖추지 못한 것으로 위법하다고 보았다.

3. 대법원의 판단

가. 지적재조사법 제1조는 "이 법은 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 한다."라고 규정하고 있고, 제2조 제2호는 "지적재조사사업이란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조부터 제73조까지의 규정에 따른 지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부로 대체함과 동시에 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로 잡기 위하여 실시하는 국가사업을 말한다."라고 규정하고 있다.

지적재조사법 제14조 제1항은 "지적소관청은 다음 각 호의 순위로 지적재조사를 위한 경계를 설정하여야 한다."라고 규정하면서 "지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우 토

지소유자가 점유하는 토지의 현실경계"(제1호), "지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우 등록할 때의 측량기록을 조사한 경계"(제2호), "지방관습에 의한 경계"(제3호)로 그 순위를 정하고 있다.

또한 지적재조사법 제20조 제1항은 "지적소관청은 제18조에 따른 경계 확정으로 지적공부상의 면적이 증감된 경우에는 필지별 면적 증감내역을 기준으로 조정금을 산정하여 징수하거나 지급한다."라고 규정하고 있다.

나. 이러한 지적재조사사업의 목적, 관련 규정의 문언과 체계 등을 종합하면, 지적재조사법 제14조 제1항 제1호에서 정한 '지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우'는 '토지 지상에 설치된 독, 담장 등 구조물이나 경계점표지 등에 의하여 구분되는 현실경계 자체에 대하여 다툼이 없는 경우'를 의미하는 것으로 보아야 하고, '현실경계가 해당 토지의 소유권이 미치는 실제 경계라는 점에 대하여 다툼이 없는 경우'를 의미한다고 볼 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 지적재조사사업은 새로운 지적공부로의 전환뿐 아니라, 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로잡기 위한 목적에서 시행되고 있다. 한편 앞서 살핀 지적재조사법 제14조 제1항의 경계 설정 순위는 지적재조사사업에서 토지소유자가 점유하는 토지의 현실경계를 경계설정 기준의 우선순위로 삼고 있다.

지적재조사사업의 목적에 비추어 볼 때, 지적재조사법 제14조 제1항 제1호에서 '토지소유자가 점유하는 현실경계'를 기준으로 경계를 설정하도록 한 것은, 경계를 같이하는 토지소유자들 사이에 오랜 기간 현실의 경계를 기준으로 한 토지의 실제 현황에 대하여 다툼이 없었다면, 그러한 현실경계를 지적공부의 새로운 경계로 확정하는 것이 토지의 효율적 관리에 부합한다고 볼 수 있기 때문이다.

2) 지적재조사법 제14조 제1항 제1호는 '지상경계에 다툼이 없는 경우'라고 규정하고 있을 뿐 '지상경계'에 대한 정의를 두고 있지 않다. 한편 지적재조사법 제3조 제2항은 "지적재조사사업을 시행할 때 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른다."라고 규정하고 있고, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제65조 제1항은 "토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다."라고 규정하고 있다.

3) 만일 지적재조사법 제14조 제1항 제1호의 '지상경계에 다툼이 없는 경우'를 지상경계와 해당 토지의 소유권이 미치는 범위가 일치하는 데 다툼이 없는 경우로 해석한다면, 이는 토지의 실제 현황과 일치하지 않는 지적공부의 등록사항을 바로 잡기 위한 지적재조사사업의 목적에 부합하지 아니한다. 또한 그와 같은 해석은 점유현황에 따른 현실경계를 경계설정 기준의 우선순위로 설정한 지적재조사법 제14조 제1항 제1호의 입법취지를 퇴색시키고, 소유권을 경계설정 기준의 우선순위로 끌어들이는 것으로 타당하지 않다.

4) 물론 토지소유자들 사이에 지적재조사법 제15조에 의한 지적재조사측량 이전부터 현실경계와 토지소유자의 소유권이 미치는 지적공부상의 경계가 다르다는 이유로 다툼이 있었던 경우는 지적재조사법 제14조 제1항 제2호의 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'로 볼 수 있다. 그러나 이는 '지상경계에 대하여 다툼이 있는 경우'의 유형 중 하나에 해당하는 것으로, '현실경계와 해당 토지의 소유권이 미치는 범위가 다르다'는 주장은 다툼의 발생 원인에 해당할 뿐이다.

5) 경계설정으로 인한 토지 면적의 증감 또는 감소는 지적재조사법 제20조 제1항의 조정금을 통하여 해결할 수 있다. 지적재조사법은 지적재조사 사업지구 지정에 일정

수 이상의 토지 소유자의 동의를 요구하는 절차를 마련하고 있고(제7조 제2항), 토지소유자로 구성된 토지소유자협의회에 조정금 산정기준에 대한 의견 제출 권한 등 일정한 권한을 부여하고 있다(제13조 제3항 제5호). 또한 조정금의 산정은 개별공시지가 또는 감정평가액을 기준으로 하도록 하면서(제20조 제3항) 시·군·구 지적재조사위원회의 심의를 거칠 것을 요구하고 있으므로(제20조 제4항), 지적재조사법에 따른 조정금 제도가 토지소유자의 재산권을 과도하게 제한한다고 보기도 어렵다.

다. 그럼에도 원심은 이와 달리, 지적재조사법 제14조 제1항 제1호의 '지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우'에 관하여 토지소유자들 사이에서 그 현실경계가 해당 토지의 소유권이 미치는 실제 경계와 일치한다는 데에 다툼이 없는 경우를 의미한다고 판단하였다. 원심의 이러한 판단에는 지적재조사법 제14조 제1항 제1호에서 정한 '지상경계에 대하여 다툼이 없는 경우'에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	마용주
	대법관	노태악

주 심 대법관 서경환

 대법관 신숙희