

수원지방법원 여주지원 2016. 2. 16 선고 2015가단2807 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

수원지방법원 2016. 12. 20 선고 2016나54220 판결

수원지방법원 여주지원 2016. 2. 16 선고 2015가단2807 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 1. 19.

판결 선고 2016. 2. 16.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 경기 양평군 C 전 326㎡ 중 별지 도면 표시 1, 12, 16, 15, 9, 8, 14, 7, 17, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 부분에 관하여 통행을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 2. 16. 경기 양평군 D 대 357m², E 전 685m² 토지(이하 '원고 토지들'이라 한다) 및 위 D 토지 지상 건물을 이 법원 F 임의경매절차에서 매각 받아 그 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 2003. 7. 18. 경기 양평군 C 전 326m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고 토지들, 이 사건 토지, 주변 토지들의 지리 및 이용 상황

1) 공로에서 원고 토지들에 이르는 방법은, 별지 지적도 등본(을 5호증)과 같이 ① 제3자들 소유인 G, H 토지 일부 진입로를 지나 원고의 E 토지와 맞닿은 I 및 J 토지 일부를 통하거나, ② 피고 소유인 이 사건 토지를 통하는 것이다.

2) 원고들 토지와 맞닿아 있는 G, H 토지 진입로와 K 소유인 I, J 토지에는 콘크리트 포장되어 있다. 원고가 2015. 3. 30. 이 사건 소를 제기한 후 2015. 4. 20.부터 6. 20.까지 원고의 주택 개보수 공사를 위하여 I, J 토지 소유자인 K의 허락을 받아 I, J 토지 부분을 통행하였는데, 2015. 6.경 원고가 위 공사를 마친 후 위 진입로 중 I, J 토지 입구에 차단 펜스와 출입문을, I, J 토지와 원고 토지들이 맞닿은 경계 부분에 철제 펜스를 설치하였다.

3) 한편, 이 사건 토지는 피고가 2003. 7.경 원고 토지들의 전소유자로부터 매수한 직후 철제 펜스와 출입문을 설치하여 제3자의 출입을 차단하였고, 다만, 원고 토지들 전소유자의 통행을 허용하였는데, 원고가 2015. 3. 30. 이 사건 소를 제기한 이후 피고가 지목대로 밭으로 사용하고자 기존 콘크리트 포장을 뜯어낸 후 개간하였다.

[인정근거] 갑 1, 6, 7, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함, 이하 같다), 을 2, 3, 5, 6호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 검증결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고 토지들은 맹지여서 공로로 출입하기 위해서는 반드시 피고 소유인 이 사건 토지를 통행로로 사용할 수밖에 없는바, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 12, 16, 15, 9, 8, 14, 7, 17, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 부분에 관하여 원고의 주위토지통행권이 인정되는 이상 피고는 위 부분 원고의 통행을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.

나. 판단

1) 관련 법리 주위토지통행권은 공로와의 사이에 그 용도에 필요한 통로가 없는 토지의 이용이라는 공익목적을 위하여 피통행지 소유자의 손해를 무릅쓰고 특별히 인정되는 것이므로, 그 통행로의 폭이나 위치 등을 정함에 있어서는 피통행지의 소유자에게 가장 손해가 적게 되는 방법이 고려되어야 할 것이고, 어느 정도를 필요한 범위로 볼 것인가는 구체적인 사안에서 사회통념에 따라 쌍방 토지의 지형적·위치적 형상 및 이용관계, 부근의 지리 상황, 상린지 이용자의 이해득실 기타 제반 사정을 기초로 판단하여야 한다.

또한, 주위토지통행권은 통행을 위한 지역권과는 달리 그 통행로가 항상 특정한 장소로 고정된 것은 아니고, 주위토지통행권확인청구는 변론종결 시에 있어서의 민법 제219조 소정의 요건에 해당하는 토지가 어느 토지인가를 확정하는 것이므로, 주위토지 소유자가 그 용법에 따라 기존 통행로로 이용되던 토지의 사용방법을 바꾸었을 때에는 대지소유자는 그 주위토지 소유자를 위하여 손해가 적은 다른 장소로 옮겨 통행할 수밖에 없는 경우도 있는 것이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2008다75300, 75317, 75324 판결 참고).

한편 주위토지통행권은 그 소유 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 한하여 인정되는 것으로, 이미 그 소유 토지의 용도에 필요한 통로가 있는 경우에는 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다는 이유만으로 다른 장소로 통행할 권리를 인정할 수는 없다(대법원 1995. 6. 13. 선고 95다1088, 95다1095 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관한 판단 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 제반 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고에게 피고 소유인 이 사건 토지 중 주장하는 부분에 관한 주위토지통행권이 인정된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 토지가 공로에서 원고 토지들로 출입할 수 있는 유일한 통로라고 볼 수는 없다. 원고는 I 토지 소유자인 K이 원고 토지들과의 경계 부분에 펜스를 설치함으로써 이를 통하여 출입할 수 없다고 주장하나, 이는 입구에 차단 펜스가 설치된 이 사건 토지 역시 마찬가지이다.

② 종전에 원고들 토지의 전소유자가 이 사건 토지를 통하여 원고들 토지에 출입해 왔다고 하더라도, 원고가 이미 2003. 7.경 이 사건 토지 입구에 차단 펜스를 설치한 점에 비추어 이 사건 토지가 원고를 비롯한 일반에게 공로로 제공된 토지였다고 볼 수는 없다. 더구나 피고가 이 사건 토지 전부를 받으로 사용하기 위하여 개간하는 등 이 사건 토지의 사용방법이 바뀌었다.

③ G, H, I, J 토지 일부에 형성된 콘크리트 포장 통행로는 주변 거주자들의 통행상 필요에 의하여 개설된 것으로, 여전히 이를 이용할 필요성이 있기 때문에 그 콘크리트 포장이 그대로 유지되고 있다고 보이는바, 오히려 공로로부터 원고 토지들에 이르는 데 있어 이 사건 토지보다 더 적합한 것으로 보인다. 실제로 원고가 이 사건 소를 제기한 후 원고들 토지 지상 주택 개보수 공사를 하면서 I, J 토지 소유자인 K의 허락을 받아 위 포장된 통행로를 통하여 공사차량들을 진입시켜 그 공사를 마치기도 하였다.

④ 원고는, 위 포장된 통행로의 폭이 좁은 반면, 피고의 이 사건 토지를 통한 통행로의 폭은 차량이 통과하기에 충분하므로 이 사건 토지에 관한 통행이 인정되어야 한다는 취지로도 주장하나, 원고에게 다른 대체통행로의 이용이 가능하다면 통행이 다소 편리하다는 이유만으로 이 사건 토지에 관한 주위토지통행권을 바로 인정할 수는 없다.

⑤ 또한, 원고의 청구취지와 같이 주위토지통행권이 인정될 경우 이 사건 토지 대부분이 원고의 통행로로 사용되는 결과 피고는 이 사건 토지를 그 목적에 따라 이용하는 데 제한을 받을 것으로 보이고, 특히 받으로 이용하는 것은 사실상 불가능하다고 볼 것인바, 이는 피고의 이 사건 토지에 관한 소유권 행사를 과다하게 제한하는 것으로서, 원고의 주장은 상린관계에 기초한 인접 토지 소유자들의 이해관계 조정 및 피통행지 소유자에 대한 침해 최소성 원칙에도 반한다고 보아야 한다.

3) 소결론 결국, 원고에게 이 사건 토지 중 청구취지 기재 부분에 관한 통행권이 있음을 전제로 한 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사조형우

별지