

대법원 2016. 8. 30 선고 2016다24529, 24536, 24543 판결

[건물철거등·소유권확인소·수목수거및토지인도등] [미간행]

---

## 판 시 사 항

토지의 사용대차권에 기하여 토지 상에 수목이 식재된 후 토지가 경매로 매각된 경우, 매수인이 수목에 대한 소유권을 취득하는지 여부(소극)

## 참 조 조 문

민법 제256조

## 참 조 판 례

대법원 1990. 1. 23.자 89다카21095 결정(공1990상, 514)

## 전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 원고(반소피고)

(소송대리인 변호사 김■모 외 1인)

【피고(반소원고), 상고인】 피고(반소원고)

(소송대리인 변호사 구●회 외 1인)

【원심판결】 수원지법 2016. 4. 28. 선고 2015나5306, 11639, 15167 판결

## 주 문

원심판결 중 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득하지만, 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하므로(민법 제256조), 토지의 사용대차권에 기하여 그 토지 상에 식재된 수목은 이를 식재한 이에게 소유권이 있고 토지에 부합되지 않는다 할 것이어서, 수목이 식재된 후에 그 토지를 경매에 의하여 매수하였다고 하더라도 매수인이 그 지상 수목에 대한 소유권까지 취득하는 것은 아니라고 할 것이다( 대법원 1990. 1. 23.자 89다카21095 결정 등 참조).

2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 수목의 소유권이 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 있다는 확인을 구하는 이 사건 반소청구에 대하여, 피고의 주장에 의하더라도 피고가 이 사건 수목에 팻말을 걸어두는 등 명인방법을 취한 것은 이 사건 경매가 진행 중인 때로서 이 사건

토지에 마쳐진 각 근저당권설정등기 시점보다 후임이 명백하므로, 위 각 근저당권의 효력이 이 사건 수목에 미친다고 보아야 하고, 따라서 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 이 사건 경매에서 이 사건 토지와 함께 이 사건 수목의 소유권을 취득하였다고 볼 것이라는 이유로, 그 청구를 배척하였다.

3. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음의 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사정을 알 수 있다.

- 1) 이 사건 토지는 경매절차를 통하여 매수인인 원고에게 그 소유권이 이전되기 전까지 피고의 동생 소외 2의 소유였다.
- 2) 피고는 이 사건 토지에 인접한 경기 양평군 (주소 1 생략), (주소 2 생략), (주소 3 생략), (주소 4 생략) 각 토지와 지상건물의 소유자로서 그곳에서 1985년경부터 ○○휴게소를 운영해 오고 있는데, 이 사건 토지 위에 존재하는 변압기 시설 및 폐품창고 등은 위 휴게소를 위한 시설로, 이 사건 토지의 점유·사용은 주로 피고가 하였던 것으로 보인다.
- 3) 이 사건 토지에 대한 경매사건의 감정평가서에 의하면 이 사건 토지에는 상당한 크기의 벚나무만도 약 80주에 이르는 등 총 200여 주의 수목이 식재되어 있고, 제1심 감정인 소외 1의 임료감정 결과에도 이 사건 토지 중 일부가 수목지로 표시되어 있다.
- 4) 피고는 2010. 3. 29. 양평군수로부터, 굴취벌채 장소를 위 다대리 (주소 4 생략), 수량 37그루, 수요처 성남시 수정구 (주소 5 생략)로 된 ‘소나무류 생산확인표’를 발급받은 바 있는데, 이에 의하면 피고가 휴게소를 운영하는 외에 수목을 식재하여 판매하는 등의 일도 함께 하였다는 점을 간접적으로나마 확인할 수 있다.
- 5) 이 사건 토지 중 이 사건 수목이 식재되어 있는 토지는 위 (주소 6 생략), (주소 7 생략), (주소 8 생략)의 3필지인데, 각 지목이 (주소 6 생략)은 하천, (주소 7 생략), (주소 8 생략)은 각 전으로 그 지목에도 불구하고 거기에 다수의 수목이 존재한다는 것은 수목이 인위적으로 식재되었음을 보여주는 정황이라고 할 수 있다.

나. 한편 피고는 제1심 이래 동생 소외 2로부터 이 사건 토지에 대한 사용승낙을 받아 이 사건 토지를

점유·사용하면서 이 사건 수목을 식재·관리하였다고 일관되게 주장하였다. 이는 이 사건 토지의 사용대차권에 기하여 토지 상에 수목을 식재하였으므로 그 소유권이 피고 자신에게 있다는 주장으로 선택할 수 있다고 할 것인데, 위와 같은 제반 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 수목은 피고가 권원에 의하여 이 사건 토지에 식재한 것으로서 그 소유권이 피고에게 있고 이 사건 토지에 부합되지 않았다고 볼 여지가 있다.

다. 따라서 원심으로서는 피고의 주장이 민법 제256조 단서, 즉 부합의 예외에 해당한다는 주장을 포함하고 있는지 여부, 이 사건 수목이 피고의 이 사건 토지에 대한 사용대차권에 기하여 식재된 것인지 여부 등에 대하여 충분히 심리하였어야 함에도 이를 제대로 살피지 아니한 채 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 반소청구를 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 민법상 부합에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 이에 관여 대법관 의 일치된 의견으로 원심판결 중 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 김신(재판장) 박병대(주심) 박보영 권순일