

대법원 2013. 4. 26 선고 2013다200285 판결 [부당이득금반환] [미간행]

---

## 판 시 사 항

국가 또는 지방자치단체가 도로로 점유·사용하고 있는 토지에 관하여 도로에 편입된 이후 도로가 개설되지 아니하였더라도 당해 토지의 현실적 이용상황이 주위 토지와 같이 변경되었을 것임이 객관적으로 명백하게 된 경우, 그 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액 산정을 위한 토지의 기초가격 평가 방법

## 참 조 조 문

민법 제741조

## 참 조 판 례

대법원 2002. 4. 12. 선고 2001다60866 판결(공2002상, 1111)

## 전 문

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 파주시

(소송대리인 법무법인 일▲ 담당변호사 사◆환 외 1인)

【원심판결】의정부지법 2012. 12. 13. 선고 2012나50408 판결

## 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원 본원 합의부에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 도로로 점유·사용하고 있는 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은, 국가 또는 지방자치단체가 종전부터 일반 공중의 교통에 사실상 공용되던 토지에 대하여 도로법 등에 의한 도로 설정을 하여 도로관리청으로서 점유하거나 또는 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배주체로서 도로를 점유하게 된 경우에는 도로로 제한된 상태 즉, 도로인 현황대로 감정평가하여야 하나, 도로에 편입된 이후 당해 토지의 위치나 주위 토지의 개발 및 이용상황 등에 비추어 도로가 개설되지 아니하였더라도 당해 토지의 현실적 이용상황이 주위 토지와 같이 변경되었을 것임이 객관적으로 명백하게 된 때에는, 그 이후부터는 그 변경된 이용상황을 상정하여 토지의 가격을 평가한 다음 이를 기초로 임료 상당의 부당이득액을 산정하여야 할 것이다( 대법원 2002. 4. 12. 선고 2001다60866 판결 등 참조).

2. 원심은, 제1심판결 이유를 인용하여, 이 사건 토지는 원래 지목이 ‘도로’였거나 ‘전’에서 ‘도로’로

지목이 변경된 후 피고가 그 일부 지상에 놓여준 도로를 개설하고 포장공사 등을 통하여 유지·관리하면서 일반 공중의 통행에 제공해 온 사실을 인정하였다. 그리고 이 사건 토지는 농촌 취락인 사월동 마을 서측 가장자리 부근에 위치해 있고, 주위 토지 대부분이 농가주택으로 이용되고 있으며, 실제로 이 사건 토지 중 일부 또한 현재 대지로 이용되고 있고, 피고가 이 사건 토지를 도로로 점유할 무렵 인근 토지인 ○○시 ○○면(지번 1 생략), (지번 2 생략) 토지의 지목이 '대지'로 변경된 점 등에 비추어, 이 사건 토지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우 주위 토지와 같이 대지로 이용되었을 것임이 명백하다고 보아, 이 사건 토지의 이용상황을 대지로 상정하여 토지의 가격을 평가한 다음 이를 기초로 임료 상당의 부당이득액을 산정하였다.

3. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

원심판결 이유에 의하더라도 이 사건 토지는 농촌 취락인 사월동 마을 가장자리 부근에 위치해 있다는 것이고, 기록에 의하면, 이 사건 토지 중 일부가 대지로 사용될 수 있었던 것은 나머지 일부가 도로에 편입된 데 따른 결과이며, ○○시 ○○면(지번 3 생략) 토지를 비롯한 주위 토지 중 상당 부분은 여전히 전, 답과 같은 농지로 남아 있음을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 토지가 속한 지역이 경제개발과 인구의 팽창으로 도시화가 진전되어 모두 대지로 이용되고 있다고 볼 수 없는 이상, 주위 토지 중 일부가 대지로 이용되고 있다고 하여 이 사건 토지의 현실적 이용상황 역시 그 토지와 같이 대지로 변경되었을 것임이 객관적으로 명백하게 되었다고 할 수는 없다고 할 것이다. 따라서 이 사건 토지 중 도로에 편입된 부분에 대한 임료 상당의 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은 원칙으로 돌아가 도로로 제한된 상태, 즉 도로인 현황에 따라 평가함이 타당하다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 이 사건 토지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우 대지로 이용되었을 것임이 명백하다고 보아 대지인 상태를 상정하여 평가한 토지 가격을 기초로 임료 상당의 부당이득금액을 산정하고 말았으니, 이러한 원심판결에는 부당이득의 범위에 관한 법리 등을 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로

하여, 관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박병대(재판장) 양창수 고영한 김창석(주심)