

# 대 법 원

## 제 3 부

## 판 결

사 건 2008다76112 손실보상금수령권자확인

원고, 상고인 원고

피고, 피상고인 피고

소송대리인 변호사 배용재

원 심 판 결 대구고등법원 2008. 8. 22. 선고 2007나11355 판결

판 결 선 고 2009. 2. 12.

## 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구고등법원에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부합물에 관한 소유권 귀속의 예외를 규정한 민법 제256조 단서의 규정은 타인이 그 권원에 의하여 부속시킨 물건이라 할지라도 그 부속된 물건이 분리하여 경제적 가치가 있는 경우에 한하여 부속시킨 타인의 권리에 영향이 없다는 취지이므로 부동산에 부합된 물건이 사실상 분리복구가 불가능하여 거래상 독립한 권리의 객체성을 상실

하고 그 부동산과 일체를 이루는 부동산의 구성부분이 된 경우에는 타인이 권원에 의하여 이를 부합시킨 경우에도 그 물건의 소유권은 부동산의 소유자에게 귀속된다(대법원 1975. 4. 8. 선고 74다1743 판결, 대법원 1985. 12. 24. 선고 84다카2428 판결, 대법원 2001. 11. 13. 선고 2000두4354 판결 등 참조). 그러나 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라고만 한다)은 '토지와 함께 공익사업을 위하여 필요로 하는 입목, 건물 기타 토지에 정착한 물건 및 이에 관한 소유권외의 권리'도 수용 및 보상의 대상으로 하고(제3조 제2호), 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 그 밖의 권리를 가진 자는 관계인(제2조 제5호)으로서 사업시행자로부터 이전비 또는 일정한 경우 당해 물건의 가격을 손실로서 보상받는다(제61조, 제75조), 공익사업법상 입목, 건물을 제외한 '기타 토지에 정착한 물건(이하 '정착물'이라고 한다)'은 토지의 부합물임을 원칙으로 하는데(대법원 2007. 1. 25. 선고 2005두9583 판결 참조), 그 정착물에 대하여도 공익사업법 제75조 제1항에 따라 이전비로 보상하여야 하고, 그 정착물의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 정착물을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 되거나 정착물의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우에는 당해 물건의 가격으로 보상하여야 하므로, 공익사업법상 보상대상이 되는 '기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인'에는 독립하여 거래의 객체가 되는 정착물에 대한 소유권 등을 가진 자 뿐 아니라 당해 토지와 일체를 이루는 토지의 구성부분이 되었다고 보기 어렵고 거래관념상 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 정착물에 대한 소유권이나 수거·철거권 등 실질적 처분권을 가진 자도 포함된다.

원심이 인용한 제1심이 인정한 사실관계에 의하면, 소외 1, 소외 2, 소외 3(이하

'종전 임차인'이라고 한다)은 동업하여 1994. 11. 26.경 피고로부터 대구 달성군 다사읍 죽곡리 (지번 1 생략) 잡종지 9,843㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 공동으로 임차하여 그 지상에 사무실 건물, 운전 코스 및 장거리 주행연습장 등 시설물을 설치하고 운전연습차량 등을 갖추어 자동차운전학원(이하 '이 사건 학원'이라 한다)을 설립·운영하여 오던 중 소외 3이 위 동업관계에서 탈퇴한 사실, 원고는 소외 1로부터 동업지분을 양수한 후 소외 2와 공동으로, 1998. 5. 26.경 피고로부터 이 사건 토지를 임차기간은 1999. 11. 25.까지, 월차임은 9,100,000원으로 정하여 임차하여 그 지상에서 이 사건 학원을 운영하였는데, 위 임대차계약은 그 후 1999. 11. 26., 2001. 11. 26. 및 2003. 11. 26. 3차례에 걸쳐 갱신되었고, 원고는 2006. 5.경까지 이 사건 학원을 운영한 사실, 2006년경 대구광역시 도시개발공사(이하 '소외 공사'라 한다)를 사업시행자로 하고 이 사건 토지를 포함하여 대구 달성군 다사읍 죽곡리 (지번 2 생략) 일원의 택지를 사업지구로 하는 죽곡 2지구 택지개발사업계획이 승인·고시되었고, 소외 공사는 2006. 5. 24.경 사업시행자로서 위 사업지구 내에 위치한 이 사건 토지와 그 지상의 사무실 건물 등을 수용하고, 위 토지 및 운전연습장, 운전연습차량 및 이 사건 학원의 시설물 일체에 대한 손실보상금을 지급한 사실, 피고는 2006. 11. 21. 소외 공사로부터 이 사건 토지에 대한 보상금으로 5,610,510,000원을, 이 사건 토지상의 운전연습 코스 및 주행 연습장, 경계선 및 컴퓨터 채점 시스템 시설(이하 '이 사건 시설물'이라고 한다)에 대한 손실보상금 269,333,330원을 포함한 지장물 등에 대한 손실보상금으로 360,988,620원을 수령하였고, 원고는 2006. 12. 29. 소외 공사로부터 이 사건 토지상의 대기실, 창고, 컴퓨터, 책상, 걸상, 소파 등 집기, 단풍나무 등 나무 11그루, 교습용 차량 18대, 이 사건 학원 입구에 시멘트로 포장된 감속차선 및 이 사건 학원의 영업권

등에 대한 손실보상금으로 53,613,660원을 수령한 사실을 알 수 있는바, 이러한 사실관계와 이 사건 시설물에 대한 수용보상액이 이 사건 토지와는 별도로 평가되었고, 위 감속차선에 대한 수용보상금이 원고에게 지급된 점에 비추어 이 사건 시설물은 이 사건 토지의 종전 임차인이 임대인인 피고의 승낙을 얻어 이 사건 토지에 부합 또는 부속시킨 물건으로서 당해 토지와 일체를 이루는 토지의 구성부분이 되었다고 보기 어렵고 거래관념상 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 정착물이라고 할 것이고, 종전 임차인이나 원고(이하 '원고 등'이라고 한다)가 피고와 사이에 임대차종료시 이 사건 시설물의 설치비용청구권이나 유익비상환청구권을 포기하기로 약정하였다고 하여도 임대차기간 중에는 이 사건 시설물을 사용·수익하다가 임대차종료시 이를 철거할 권리가 있으므로 원고 등은 이 사건 시설물에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 자로서 공익사업법상 관계인에 해당한다고 할 것이며, 따라서 이 사건 시설물에 대한 수용보상금은 원고 등에게 귀속된다고 봄이 상당하다.

그럼에도 불구하고 원심은 이와 달리 이 사건 시설물이 이 사건 토지에 부합되어 그 소유권 역시 이 사건 토지와 일체로서 토지소유자인 피고에게 귀속되었으므로 피고가 이 사건 시설물에 대한 수용보상금을 수령한 것은 정당하다고 판단하여 이 사건 시설물에 대한 수용보상금 상당의 부당이득반환을 구하는 원고의 청구를 기각한 제1심 판결을 그대로 유지하고 말았으니, 이러한 원심의 조치에는 공익사업법상 관계인 및 토지에 정착한 물건에 대한 수용보상금의 귀속에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하는 등으로 판결결과에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 나아가 기록에 의하여 살펴보면, 이 사건 종전 임차인은 피고와 1994. 11. 26. 경 처음 임대차계약을 체결하면서 이 사건 토지상에 사무실 건물과 운전 코스 및 장거

리 주행연습장 등 시설물(이하 '기존 시설물'이라고 한다)을 책임지고 신축하되 지급할 임차료 중 245,700,000원을 지급하지 않기로 하고 신축 건물은 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주기로 약정한 사실, 그 후 관련 법령에 따라 자동차운전전문학원으로 지정받기 위해 종전 임차인이 1997. 4.경 기존 시설물의 구조와 형태를 현재의 이 사건 시설물로 변경하는 공사를 하였고, 원고가 동업에 참여하면서 변경된 이 사건 시설물을 양수하였으며, 그 후 1998. 7. 3. 이 사건 학원은 자동차운전전문학원으로 지정된 사실을 알 수 있는바, 기존 시설물에 대해서는 그 설치비용을 피고가 부담하였다면 공익사업법상 그 소유권 그 밖의 권리도 피고에게 귀속된 것으로 볼 수 있지만, 종전 임차인이 피고의 승낙을 얻어 자신의 비용으로 기존 시설물의 구조와 형태를 대폭 변경하는 공사를 하여 기존 시설물이 그 원래의 형태를 상실하고 사회통념상 새로운 시설물이 되었다면, 특별한 사정이 없는 한 공익사업법상 새로운 시설물에 대한 소유권 그 밖의 권리는 종전 임차인으로부터 이를 양수한 원고에게 귀속된다고 보아야 한다는 점을 지적해 둔다.

3. 그러므로 나머지 상고이유의 주장에 대하여 나아가 살필 필요 없이 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      김영란 \_\_\_\_\_

대법관 이홍훈 \_\_\_\_\_

주 심 대법관 안대희 \_\_\_\_\_

대법관 양창수 \_\_\_\_\_