

## 울 산 지 방 법 원

### 제 3 민 사 부

#### 판 결

사 건	2012가합4752 통행금지 등
원 고	1. A 2. B  원고들 소송대리인 법무법인 삼성 담당변호사 서기영  원고들 소송복대리인 변호사 정선명
피 고	C 주식회사  소송대리인 법무법인 청률 담당변호사 최창용
변 론 종 결	2014. 3. 26.
판 결 선 고	2014. 4. 16.

#### 주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 13, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 337㎡에 설치된 콘크리트 포장을

철거하고, 위 부분 토지를 통행하여서는 아니 된다.

2. 피고는,

가. 원고 A에게 1,300,616원 및 이에 대하여 2002. 7. 5.부터 2014. 4. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을,

나. 원고 B에게 1,153,094원 및 이에 대하여 2005. 4. 12.부터 2014. 4. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을,

다. 원고들에게 2012. 7. 5.부터 위 (나) 부분 337㎡를 인도할 때까지 각 월 16,737원의 비율에 의한 금원을,  
각 지급하라.

3. 원고들의 피고에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 10%는 원고들이, 나머지 90%는 피고가 각 부담한다.

5. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

#### 청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고들에게 2,601,220원 및 이에 대하여 2002. 7. 5.부터 2012. 7. 4.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고, 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2012. 7. 5.부터 인도할 때까지 월 33,475원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고들은 양산시 물금읍 원동면 임야 5355㎡ 중 별지 도면 표시 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 13, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 337㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고는 레미콘 제조·판매업 및 광산업을 영위하는 회사이다.

나. 피고는 현재 이 사건 토지와 인접한 피고 소유의 토지에서 레미콘 공장을 운영하면서, 공장에서 공로에 출입하기 위한 통로로, 1961년 광산개발을 위하여 개설되었으며 원고들 소유 토지를 통과하는 폭 4m, 길이 100m의 반달 형태의 도로(이하 '이 사건 통로'라 한다)를 원고들의 동의 없이 무단으로 사용하고 있고, 최근에는 이 사건 통로 위에 콘크리트 포장을 하였다.

다. 원고들은 2005. 4. 21. 피고에게 이 사건 통로의 이용과 관련하여 소유자의 사전 동의 없는 사용으로 원고들의 소유권 행사가 침해되므로 2005. 5. 31.까지 원상회복 또는 폐쇄를 요청하는 1차 내용증명을 발송하여 그 무렵 피고에게 도달하게 하였고, 2007. 4. 16. 같은 취지로 2차 내용증명을 발송하여 그 무렵 피고에게 도달하게 하였으며, 2007. 4. 30. 같은 취지로 피고의 회신이 없을 경우 2007. 5. 10.부터 도로의 차단을 예고하는 내용의 3차 내용증명을 발송하여 그 무렵 피고에게 도달하게 하였다.

라. 한편, 이 사건 통로 외에 공로인 1022번 지방도로에서 진입하여 피고의 레미콘 공장과 연결되는 하단 주 진입도로(이하 '우회도로'라 한다)가 존재하고 있고, 피고의 레미콘 차량이 현재 위 우회도로를 이용하여 공로로 통행하고 있다.

마. 이 사건 통로의 경사는 다소 가파르고, 급커브로 되어 있으며, 옹벽이 설치되어

있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 1, 2, 갑 제4, 5, 6호증, 갑 제7호증의 1~5, 갑 제8호증의 1~7, 을 제1, 2, 3, 4, 5호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 현장 검증 결과, 감정인 강정원의 측량감정결과, 감정인 황윤숙의 임료감정결과, 이 법원의 양산시청에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장

#### 가. 원고들

이 사건 통로는 피고의 유일한 통행로가 아니고, 이 사건 통로 외에도 피고 소유의 공장용지에서 공로로 통하는 우회도로가 있음에도 피고는 통행에 편리하다는 이유로 수십 년간 원고들의 소유 토지를 무단으로 사용하여 왔으므로 피고는 이 사건 토지를 통행하여서는 아니 되며, 이 사건 통행로의 콘크리트 포장을 철거하여야 할 의무가 있고, 원고 A이 이 사건 토지 소유권을 취득한 1998. 12. 30.부터, 원고 B가 이 사건 토지 소유권을 취득한 2005. 4. 12.부터 각 피고가 위 토지를 각 인도할 때까지 토지의 점유·사용 및 수익에 따른 지료 상당의 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

#### 나. 피고

(1) 피고가 이용하는 우회도로는 도로의 경사나 곡각으로 인하여 위 우회도로를 통해서는 트럭이 원석을 싣고 파쇄 작업장으로 올라가는 것이 불가능하므로 위 우회도로가 존재한다고 하더라도 그 통로가 당해 토지의 이용에 부적합하여 실제 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하고 있다.

(2) 이 사건 통로 주변에 원고들 소유 토지를 침범하지 않고 새로운 도로를 개설하는 방안과 관련하여 산지관리법상 도로의 개설이 불가능하고, 도로의 경사 및 곡각으

로 인하여 피고 이용 토지 내에 도로를 개설하는 것은 불가능하거나 엄청난 비용을 요한다.

(3) 따라서 피고에게 민법 제219조의 주위토지통행권이 인정된다.

### 3. 판단

#### 가. 통행금지 청구 및 콘크리트 부분 철거 청구 부분에 관한 판단

##### (1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고들은 이 사건 통로가 위치한 토지의 소유자로서 그 방해의 배제를 구할 수 있고, 피고는 이 사건 통로를 피고 차량의 통행로로 이용함으로써 원고들의 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들의 청구에 응하여 이 사건 토지 중 이 사건 통로를 차량의 통행로로 사용하여서는 아니되며, 원고들에게 이 사건 토지 지상에 있는 콘크리트 부분을 철거할 의무가 있다.

##### (2) 피고의 주위토지통행권 항변에 관한 판단

가) 민법 제219조 소정의 주위토지통행권은 어느 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통행로가 없어서 주위의 토지를 통행하거나 통행로를 개설하지 않고서는 공로에 출입할 수 없는 경우 또는 통행로가 있더라도 당해 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통행로로서의 충분한 기능을 하지 못하거나 통로를 개설하는 데 과도한 비용을 요하는 경우에 한하여 인정되고, 그 통행권의 범위는 피통행지의 소유자에게 가장 손해가 적게 되는 방법이 고려되어야 할 것이며, 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(대법원 2002. 5. 31. 선고 2002다9202 판결, 대법원 2003. 8. 19. 선고 2002다53469

판결 등 참조).

나) 앞서 본 바와 같이 피고의 레미콘 공장이 위치한 피고 소유의 공장용지와 공로 사이에 공장의 운영을 위하여 이 사건 통로 외에 하단에 우회도로가 존재하고 있는 사실이 인정되고, 이 사건 통로에 대한 주위토지통행권이 인정되기 위하여는 위 진입로가 통로로서 충분한 기능을 하지 못하거나 통로를 개설하는데 과도한 비용을 요하는 경우에 해당하여야 할 것이므로, 아래에서는 위 우회도로가 피고의 공장용지를 위한 이용에 적합하여 실제 통로로서의 충분한 기능을 하고 있는지 및 다른 통로를 개설할 경우 과도한 비용을 요하는 경우에 해당하는 지에 대하여 검토한다.

다) 먼저 우회도로가 실제 통로로서 충분한 기능을 하고 있는지에 관하여 살펴건대, 위 채택 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 통로가 아닌 우회도로를 통하여 공로로 출입할 수 있고, 이 사건 우회도로는 폭이 약 3m 정도로 경사가 다소 가파른 편이지만, 피고가 레미콘 공장을 운영하기 위한 대형차량들이 통행하는 데에 별다른 장애가 없어 보이며, 현재도 피고의 공장으로 진·출입하기 위하여 레미콘 차량이 우회도로를 통행하고 있는 점, ② 피고는 우회도로를 이용할 경우 경사와 곡각으로 인하여 원석을 실은 트럭이 파쇄를 위한 장소로 올라가는 것이 불가능하다는 취지로 주장하나, 현재 레미콘 차량이 통행하고 있는 점 등에 비추어 트럭의 통행이 불가능하다고 단정하기 어려운 점, ③ 피고는 위와 같은 우회도로가 있음에도 가깝고 편리하다는 이유로 원고들 소유 토지를 통과하는 이 사건 통로를 10년 넘게 이용하여 온 점 등을 더하여 보면, 피고 주장만으로는 위 우회도로가 다소 경사가 높다고 하더라도 피고의 공장용지를 위한 이용에 적합하지 않아 실제 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에 해당한다고 보기에 부족하고 달리 이를

인정할 증거가 없다.

따라서 위와 같은 우회도로가 있는 이상 피고의 주위토지통행권 항변은 이유 없다.

라) 또한, 피고는 산지관리법상 피고 이용 토지 및 그 안의 시설이 같은 법 제1항 제1호 내지 제13호의 시설에 해당하지 않으므로 주위의 입입용 산지를 거쳐서 피고 이용 토지 내 시설을 이용하는 도로 개설이 불가능하다는 취지로 주장하나, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 산지관리법 제12조 제1항 제15호는 '제1호부터 제13호까지의 시설 중 「건축법」에 따른 건축물과 도로(「건축법」 제2조 제1항 제11호의 도로를 말한다)를 연결하기 위한 대통령령으로 정하는 규모 이하의 진입로의 설치'라고 규정하고 있는바, 피고 이용 토지 내의 공장 시설의 목적은 레미콘제조업으로 이는 비금속광물제조업으로 분류되므로 산지관리법 제12조 제1항 제6호의 '광물, 지하수, 그 밖에 대통령으로 정하는 지하자원 또는 석재의 탐사·시추 및 개발과 이를 위한 시설의 설치'에 해당할 여지가 있고, 또한 공장시설 내의 도로는 제12조 제1항 제1호 중 제10조 제3호의 '도로'에 해당할 여지가 있으므로 도로 개설이 완전히 불가능하다고 단정하기 어려운 점, ② 피고가 소유하거나 이용하고 있는 토지인 경남 양산시 원동면 토지 지상에 새로운 도로개설 허가가 가능한 지 여부에 대한 사실조회에 관하여 양산시청은 '관련 법령에 따른 관계 서류가 제출되어야 검토가 가능하다'는 취지로 회신한 점, ③ 만약 도로 개설이 가능하다면, 원고들 소유의 토지 경계 지점에 인접한 피고 소유 토지를 통과하여 지그재그 형태로 경사가 완만한 도로를 조성함으로써 원고들 소유의 토지를 사용하지 않고서도 피고의 차량이 통행할 수 있는 개연성이 있는 점, ④ 피고는 이 사건 사실조회 이전에는 관할 관청에 도로 개설의 가능성에 대하여 질의한 사실이 없고, 관할 관청으로부터 도로 개설이 불

가능하다는 취지의 회신을 받은 바 없으며, 도로 개설에 소요되는 비용에 대하여 실제 견적을 내는 등의 어떠한 노력 없이 이 사건에서 경사와 곡각상 도로 개설이 불가능하다는 취지로만 주장하고 있는 점, 그 밖에도 ⑤ 원고들이 그동안 피고 측의 대형차량 통행에 대하여 수차례 내용증명을 보내면서 원고들의 소유권 침해에 대한 원상회복 혹은 폐쇄를 요청해 왔음에도 피고는 원고들 토지의 소유권 침해에 대하여 토지의 사용·수익에 대한 보상 혹은 이 사건 통로 부분에 대한 임대차 계약의 체결과 같은 노력도 하지 않은 채 이 사건 통로를 이용하여 온 점, ⑥ 이 사건 통로는 공공의 목적을 위한 도로 또는 불특정 다수 주민의 관습상의 도로로서 오랫동안 사용되었다기보다는 단지 피고의 공장용지로의 진입로로서만 기능하고 있는 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로 이 사건 통로를 통행하지 않으면 그 소유 토지에서 공로로 진출입할 수 없다거나, 진출입하기 위한 별도의 도로 개설이 불가능하다거나, 또는 만약 별도의 도로를 개설할 경우 과도한 비용이 소요된다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 들고 있는 사정만으로 이 사건 통로에 대한 주위토지통행권을 인정하기 어렵다.

#### 나. 부당이득반환 청구 부분에 관한 판단

##### (1) 부당이득 반환 책임의 발생

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고에게 이 사건 통로에 대한 주위토지통행권이 인정되지 않는 이상 피고가 원고들 소유의 토지를 통행로로 이용하는 것은 원고들에 대하여 법률상 원인이 없다고 할 것이므로, 피고는 원고들이 구하는 바에 따라 2002. 7. 5. 부터 2012. 7. 4.까지 이 사건 통로를 점유, 사용함으로써 법률상 원인 없이 그 사용이

익 상당의 이익을 얻고, 그로 인하여 원고들에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고들에게 임료 상당의 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

## (2) 부당이득 반환의 범위

가) 타인의 토지를 권원 없이 점유하고 있는 자가 그 토지의 소유자에게 반환하여야 할 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은 점유자가 점유를 개시할 당시의 현실적 이용상태를 기준으로 평가되어야 하는 것인바(대법원 2006. 5. 12. 선고 2005다 31736 판결 등 참조), 피고의 이 사건 통로 점유로 인하여 원고들에게 지급하여야 할 임료 상당 부당이득 반환의 범위에 대하여 보건대, 감정인 000의 임료감정결과에 의하면 이 사건 통로의 기간별 임료 상당액은 아래 표와 같다.

소재지	지목, 면적
경상남도 양산시 원동면 산	임야 전체 5,355㎡ 중 337㎡
임료기간	연 임료(원)
2002. 7. 5. ~ 2002. 12. 31.	66,420
2003. 1. 1. ~ 2003. 12. 31.	152,300
2004. 1. 1. ~ 2004. 12. 31.	173,800
2005. 1. 1. ~ 2005. 12. 31.	218,300
2006. 1. 1. ~ 2006. 12. 31.	239,900
2007. 1. 1. ~ 2007. 12. 31.	287,100
2008. 1. 1. ~ 2008. 12. 31.	304,600
2009. 1. 1. ~ 2009. 12. 31.	304,600
2010. 1. 1. ~ 2010. 12. 31.	314,000
2011. 1. 1. ~ 2011. 12. 31.	335,600
2012. 1. 1. ~ 2012. 07. 05.	204,600
합 계	2,601,220

나) 위 인정사실에 의하면, 피고의 점유, 사용기간인 2002. 7. 5.부터 2012. 7. 5.까지의 임료 합계액이 2,601,220원 상당인 사실을, 이 사건 소제기일인 2012. 7. 5.경

이 사건 통로의 월 임료가 33,475원(=2012. 1. 1.~ 2012. 12. 31. 연 임료 401,700원 × 1/12)인 사실을 각 인정할 수 있고, 그 후의 월 임료도 위 인정의 금액 정도로 추인된다.

한편, 원고들은 피고에 대하여 이 사건 통로에 대한 임료 상당 부당이득으로 2,601,220원 및 이에 대하여 2002. 7. 5.부터 2012. 7. 4.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 구하고 있고, 이와 함께 2012. 7. 5.부터 별지 목록 기재 부동산을 인도할 때까지 월 33,475원의 비율에 의한 금원의 지급을 구하고 있으나, 토지의 공유자는 각자의 지분 비율에 따라 토지 전체를 사용·수익할 수 있고, 이러한 경우 토지에 대하여 제3자가 그 전부를 배타적으로 점유·사용하고 있다면, 공유자의 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 봄이 상당하므로, 피고의 원고들에 대한 부당이득 반환채무는 분할채무라고 할 것이다.

살피건대, 갑 제1호증(토지등기부 등본)의 기재에 의하면, 원고 A이 이 사건 통로가 위치한 양산시 원동면 산 2분의 1 지분에 관하여 소유권을 취득한 것은 1998. 12. 30.이고, 원고 B가 위 부동산의 나머지 지분에 관하여 소유권을 취득한 것은 2005. 4. 12.인 사실이 인정되고, 원고 B가 소유권을 취득한 2005. 4. 12.부터 2012. 7. 4.까지의 임료상당액을 계산해 보면 1,153,094원(아래 표 참조)이 되므로 이를 넘는 원고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

임료기간	연 임료(원)	원고 B
		1/2 지분상당 임료(원)
2005. 4. 12. ~ 2005. 12. 31.	218,300	157,894 (=218,300×264/365)
2006. 1. 1. ~ 2006. 12. 31.	239,900	119,950
2007. 1. 1. ~ 2007. 12. 31.	287,100	143,550

2008. 1. 1. ~ 2008. 12. 31.	304,600	152,300
2009. 1. 1. ~ 2009. 12. 31.	304,600	152,300
2010. 1. 1. ~ 2010. 12. 31.	314,000	157,000
2011. 1. 1. ~ 2011. 12. 31.	335,600	167,800
2012. 1. 1. ~ 2012. 07. 05.	204,600	102,300
합 계	2,601,220	1,153,094

다) 따라서 피고는 원고 A에게 점유로 인한 부당이득으로 원고 A의 이 사건 통로의 공유지분 1/2에 상응하는 1,300,616원(=2,601,220원 × 1/2) 및 이에 대하여 2002. 7. 5. 부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2014. 4. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 원고 B에게 원고 B의 이 사건 통로의 공유지분 1/2에 상응하는 위 1,153,094원 및 이에 대하여 2005. 4. 12.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2014. 4. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나아가 피고가 이 사건 변론 종결일 무렵까지 이 사건 통로를 점유, 사용하면서도 현재의 이행기 도래분에 대하여 그 이행을 하지 아니한 이상 이 사건 통로에 대한 피고의 별지 목록 기재 부동산 인도로 인한 점유종료일까지 장래에 이행기가 도래할 부분에 관하여도 미리 청구할 필요가 있다 할 것이므로, 피고는 원고들에게 원고들이 구하는 2012. 7. 5.부터 이 사건 부동산을 인도할 때까지 각 월 16,737원(=월 임료 33,475원 × 1/2, 원 미만 버림)을 지급할 의무가 있다.

(3) 피고의 임료감정에 대한 주장에 관한 판단

가) 피고는 감정인의 임료 감정에 대하여 기타요인 보정 및 기대이율 산정이 잘못되었다고 주장하나, 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하고(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), 감정은 법원이 어떤 사항을 판단함에 있어 특별한 지식과 경험칙을 필요로 하는 경우에 그 판단의 보조수단으로서 그러한 지식경험을 이용하는 데 지나지 아니하므로 법원이 그에 의거하여 사실을 인정하였으면 그것이 경험칙이나 논리법칙에 위배되지 않는 한 위법이라고 할 수 없으며(대법원 1988. 3. 8. 선고 87다카1354 판결 참조), 당사자의 주장사실에 대한 유일한 증거가 아닌 한 증거의 채부는 법원이 자유로이 결정할 수 있는 재량사항이다(대법원 1991. 7. 26. 선고 90다19121 판결 참조).

나) 먼저 임료 감정에 대한 기타요인 보정 부분에 관하여 보건대, 이 법원의 감정에 대한 사실조회 결과에 의하면, 감정인은 10년 이내의 매매사례 및 평가선례를 분석하여 비교표준지와의 지리적 근접성 등 합리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매사례 또는 평가선례를 선정하여 기타요인 격차율을 산정한 점, 비교표준지와 평가대상토지의 개별요인을 비교하고 기타요인 보정치 도출시 비교표준지와 보상선례(매매사례)를 비교하는 방법으로 상호간에 비교하여 선정한 매매사례 또는 평가선례 및 이에 대한 기타요인 산출과정을 밝힌 점(다만 감정인은 감정평가서가 아니라 이 사건에 제출한 감정평가 사실조회에 대한 회신에 의하여 기타요인 격차율 산정근거를 밝혔다) 등을 고려할 때, 이 사건 감정인의 매매사례 또는 평가선례 선정 및 기타요인 격차율 산정에 어떠한 잘못이 있다고 보기 어렵다.

다음으로 기대이율의 결정 부분에 관하여 보건대, 기대이율이란 임대할 부동산을 취

득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되어지는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료 산정시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이율을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다(대법원 2000. 6. 23. 선고 2000다12020 판결 참조).

다) 살피건대, 감정인 000의 감정결과, 이 법원의 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 한국감정평가협회 발행의 「토지보상평가지침」 상 임지(자연림지)의 경우 기대이율이 1% 이내인 점, 현재 공장용지로 사용되고 있는 이 사건 토지의 임지 상황을 고려하면 기대이율이 1~3% 내외인 사실은 인정되나, 이는 하나의 참고기준으로서 참작될 수 있을 뿐 그 지침 자체로 법규적 효력을 갖는다고 할 수 없고, 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등의 요소들 역시 기대이율 결정에 있어 참작이 되는 요소라 할 것인데, 감정인 000은 위와 같은 요소들을 종합 고려하여 기대이율을 4%로 결정한 다음 이를 바탕으로 이 사건 토지의 임료 상당액을 산정하였던 점에 비추어 보면, 감정인이 채택한 기대이율은 적정하다.

따라서 피고의 위 주장을 받아들이지 아니한다.

#### 4. 결 론

그러므로 원고들의 이 사건 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	오동운
	판사	우정민
	판사	김성은