

청 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단152232 주위토지통행권확인
원 고 ○○○
피 고 1. 대한민국
2. ◇◇◇
변 론 종 결 2014. 4. 23.
판 결 선 고 2014. 5. 28.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산 중 별지2 도면 표시 가 내지 차 부분 합계 326㎡에 대한 원고의 통행을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니된다.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 충북 소재 토지(이하 '이 사건 포위토지'라 한다)의 임차인이다.

나. 이 사건 포위토지는 산●●-●토지로 둘러싸여 있는 맹지이다.

다. 이 사건 포위토지에 이르기 위해서는 위 산●●-● 토지와 같은 리 ◇◇-◇, ▼▼-▼ 토지를 통과하여야 하고, 위 토지들은 모두 피고 대한민국의 소유이다(이하 위 토지들을 통틀어 '이 사건 주위토지'라 하고, 각 주위토지들은 그 지번만으로 특정한다).

라. 피고 ◇◇◇는 2006년경 이 사건 주위토지 중 산●●-●, ◇◇-◇의 일부와 ▼▼-▼ 전체를 포함한 피고 대한민국 소유의 토지 13,000㎡(이하 이 사건 주위토지 중 피고 ◇◇◇가 임차한 부분을 '이 사건 대부토지'라 한다)에 관하여 피고 대한민국과 사이에 대부계약을 체결하고 위 토지상에 대추나무를 식재하여 경작하고 있다.

마. 공로에서 이 사건 대부토지에 이르기 위한 통행로는 산●●-●에 설치된 포장농로이고, 위 포장농로가 끝나는 지점부터 이 사건 포위토지에 이르기 위해서는 이 사건 대부토지를 가로지르거나, 별지2 도면에 나타난 통행로(별지1 목록 기재 각 부동산 중 별지2 도면 표시 가 내지 차 부분 합계 326㎡, 원고가 통행권이 있음을 주장하면서 방해금지를 구하고 있는 통행로이다, 이하 '이 사건 통행로'라 한다)와 같이 ▼▼-▼, ◇◇-◇의 대추나무 식재부분의 가장자리로 돌아서 산●●-●에 있는 오솔길 등을 이용하여 통행하는 방법이 있고, 달리 통행가능한 통로는 확인되지 않았다.

바. 이 사건 포위토지는 약 30도 내지 40도 정도의 경사가 있는 토지로 공부상의 지목은 '전'이지만, 현황은 밤나무와 참나무, 낙엽송 등(그 중 일부 입목은 흉고직경이 60cm에 이른다)이 오랫동안 자생하고 있는 자연림의 형태를 유지하고 있고 사람이 인위적으로 관리한 흔적은 발견되지 않았다.

【인정근거】 갑 제1호증의 1, 2, 3, 갑 제2호증의 1 내지 4, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제10호증의 1 내지 6, 갑 제11호증, 을가 제3, 5, 6, 7, 9호증, 을나 제1, 2호증의

각 1 내지 4의 각 기재 및 영상, 이 법원의 현장검증결과, 감정인의 2014. 2. 28.자 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 포위토지는 맹지로 피고들이 소유하거나 사용하고 있는 이 사건 주위토지를 경유하여야만 공로에 통할 수 있다. 그런데 피고 ◇◇◇는 이 사건 포위토지로 출입하기 위한 통행로에 원고의 출입을 막기 위한 장치를 설치하고 원고의 통행을 막았다.

나. 원고는 임차권자의 지위에서 주위토지통행권의 확인을 구할 수 있고, 이에 근거하여 이 사건 포위토지로 통행하기 위하여 이 사건 통행로를 사용함에 있어 피고들의 방해금지를 청구한다. 가사 임차권자인 원고에게 고유한 주위토지통행권이 인정되지 않는다면, 임대인인 소유자의 청구권을 대위 행사하겠다.

3. 판단

가. 임차인인 원고는 이 사건 포위토지에 관하여 물권을 가진 자는 아니다. 하지만 토지임대차는 임차목적물인 토지의 사용을 전제로 한 것으로 포위토지의 임차인인 원고가 주위토지에 대한 통행권을 갖지 못한다고 한다면 포위토지의 임대차계약에 기한 임차인인 원고의 사용이 불가능하거나, 언제나 소유자인 임대인의 권리를 대위행사하는 방법으로만 주위토지통행권을 인정받아야 한다. 이러한 점을 고려할 때 포위토지에 관하여 물권을 갖지 않은 토지임차인에게도 고유의 주위토지통행권이 있다고 봄이 상당하다.

나. 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 통행로는 이 사건 포위 토지의 임차인인 원고에게 필요할 뿐 아니라, 이 사건 주위토지의 소유자 또는 사용자 인 피고들에게 손해가 가장 적은 장소인 것으로 보인다. 따라서 원고는 이 사건 통행로에 관하여 주위토지통행권이 있다. 원고에게 이 사건 통행로에 관하여 주위토지통행권이 있음이 인정되는 이상 피고들은 원고가 이 사건 통행로를 통행하는 것을 방해하여서는 아니될 의무가 있다. 이를 구하는 원고의 청구는 이유 있다.

다. 한편, 원고는 이 사건 통행로의 현재의 형태를 변형시키는 새로운 통행로의 개설이나 차량의 통행이 가능한 통행로가 필요하다는 취지의 주장도 한다. 살피건대 주위토지통행권은 주위토지 소유자의 토지에 대한 독점적 사용권을 제한하는 권리로서 인접한 토지 소유자간의 이해를 조정하는 데 목적이 있으므로 사람이 출입하고 다소의 물건을 공로로 운반할 정도의 폭만 확보할 수 있다면 주위토지 소유자의 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 하고, 또 현재의 토지의 용법에 따른 이용의 범위에서 인정되는 것이지 더 나아가 장차의 이용상황까지를 미리 대비하여 통행로를 정할 것은 아니다. 한편 위 인정사실에 나타난 바에 의하면 이 사건 포위토지는 경작 등에 이용되지 않고 있고, 현재의 상태에 의하면 경작 등의 방법으로 사용하는 것도 가능하지 않은 것으로 보인다. 따라서 위와 같은 법리와 위 인정사실에 나타난 이 사건 포위 토지의 형상, 사용현황 등에 비추어보면, 원고가 주장하는 바와 같은 통행로의 개설이나 차량의 통행 등은 불필요한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결

한다.

판사 나경선