

대법원 2020. 5. 14 선고 2018다266105 판결 [소유권이전등기말소등기]

판 시 사 항

- [1] 물건에 대한 점유의 의미와 판단 기준 및 대지의 소유자로 등기한 사실이 인정되는 경우, 점유사실을 인정할 수 있는지 여부(원칙적 적극) / 토지매수인이 매매계약에 기하여 목적토지의 점유를 취득한 경우, 위 매매가 타인의 토지의 매매인 관계로 소유권을 취득할 수 없더라도 매수인의 점유를 자주점유로 보아야 하는지 여부(원칙적 적극)
- [2] 甲 등의 소유로 등기된 각 토지가 乙의 증여 등을 원인으로 丙 지방자치단체 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사안에서, 乙이 위 토지를 직접 또는 간접점유해 오다가 丙 지방자치단체에 점유를 이 전해 준 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어 丙 지방자치단체가 위 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 있는데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

참 조 조 문

- [1] 민법 제192조, 제196조, 제197조 제1항, 제245조/
[2] 민법 제192조, 제196조, 제197조 제1항, 제245조

재판경과

대법원 2020. 5. 14 선고 2018다266105 판결

대구지방법원 2018. 8. 16 선고 2017나302101 판결

참조판례

[1] 대법원 1992. 6. 23. 선고 91다38266 판결(공1992, 2239), 대법원 1992. 12. 8. 선고 91다42494 판결(공1993상, 412), 대법원 2001. 1. 16. 선고 98다20110 판결(공2001상, 435), 대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다43119 판결

전 문

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 김천시 (소송대리인 법무법인 송정 담당변호사 이찬우)

【원심판결】 대구지법 2018. 8. 16. 선고 2017나302101 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고가 이 사건 (지번 1 생략) 토지, (지번 2 생략) 토지, (지번 3 생략) 토지에 관하여 매수, 증여

또는 공공용지 협의취득을 원인으로 적법하게 소유권을 취득하였다는 주장에 대하여 원심은 그 판시와 같은 이유로, 소류지 부지로서 원래 (문중명 생략) 소유인 이 사건 (지번 1 생략) 토지, (지번 2 생략) 토지, (지번 3 생략) 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 조선총독부 시절 소류지 설치공사를 실시한 당국이 대금을 적법하게 지급하고 매수하였고, 그 후 정당한 권리자 또는 관리인이던 소외 1로부터 금릉군이 적법하게 증여받거나 공공용지 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마친 것이라는 피고의 주장을 받아들이지 않았다.

기록을 살펴보면, 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 이 사건 각 토지에 관하여 피고의 점유취득시효 또는 등기부취득시효가 완성되었다는 주장에 대하여

가. 원심은 그 판시와 같은 이유로, 피고가 이 사건 각 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 인정하기 부족하다고 판단하여, 이 사건 각 토지에 관한 점유취득시효 또는 등기부취득시효가 완성되어 피고의 각 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 유효한 등기라는 취지의 피고의 주장을 배척하였다.

나. 그러나 원심의 판단은 아래와 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

(1)물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보여지는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하며, 점유의 계속은 추정된다([대법원 1992. 6. 23. 선고 91다38266 판결](#), [대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다43119 판결](#) 등 참조). 한편 대지의 소유자로 등기한 자는 보통의 경우 등기할 때에 그 대지의 인도를 받아 점유를 얻은 것으로 보아야 할 것이므로 등기사실을 인정하면서 특별한 사정의 설시 없이 점유사실을 인정할 수

없다고 판단할 수는 없다(대법원 2001. 1. 16. 선고 98다20110 판결참조).그리고 점유에 있어 소유의 의사유무는 점유취득의 원인인 권원에 의하여 외형적·객관적으로 정해져야 하는 것인 만큼 토지매수인이 매매계약에 기하여 목적토지의 점유를 취득한 경우에는 그 매매가 설사 타인의 토지의 매매인 관계로 그가 소유권을 취득할 수는 없다고 하여도 다른 특별한 사정이 없는 이상 매수인의 점유는 소유의 의사로써 하는 것이라고 해석함이 타당하다(대법원 1992. 12. 8. 선고 91다42494 판결참조).

(2) 원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(가) ○○시 ○면장은 1977. 4. 무렵 소속 공무원을 통하여 관내 소류지 부지에 대한 등기부상 소유자와 실제 소유자를 조사하였는데, 그 결과 이 사건 (지번 1 생략) 토지는 등기부상 소유자 소외 2, 실제 소유자 소외 1. 이 사건 (지번 2 생략) 토지의 분할 전 모토지인 ○○시 (지번 4 생략) 답 641평과 이 사건 (지번 3 생략) 토지는 각 등기부상 소유자 소외 3, 실제 소유자 소외 1로 조사되었다.

(나) 이 사건 (지번 1 생략) 토지 및 (지번 3 생략) 토지는 각 1977. 4. 6. 소외 1의 증여를 원인으로 하여 1977. 6. 22. 금릉군에 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 (지번 2 생략) 토지는 2001. 7. 9. 공공용지의 협의취득을 원인으로 하여 2001. 8. 31. 피고에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(다) 피고는 1995. 1. 1. 행정관할구역변경으로 금릉군을 통합하였다.

(라) ‘집 앞 소류지 농지개량계’는 1981. 12. 무렵 조직된 이후 저수지로서의 용도가 폐지된 2013. 9. 3.까지 이 사건 (지번 1 생략) 토지 및 (지번 2 생략) 토지(집 앞 소류지 부지)를 저수지의 부지로서 관리해왔다.

(3) 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 따라 살펴보면, 취득시효의 요건인 점유는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함하는 것인데, 소외 1이 이 사건 각 토지를 직접 또는 간접점유해 오다가 그중 이 사건 (지번 1 생략) 토지 및 (지번 3 생략) 토지에 관하여는 피고에게 증여하고 소유권이전등기를 마쳐준 1977. 6. 22. 그 점유 또한 이전해주었고, 이 사건 (지번 2 생략) 토지에 관하여도 피고가

소유권이전등기를 마친 2001. 8. 31. 소외 1이나 그로부터 간접점유를 이전받은 사람이 다시 피고에게 이전해줌으로써 피고가 각 그때부터 이 사건 각 토지를 각 소유의 의사로써 점유해왔다고 볼 수 있다.

점유매개관계는 법률의 규정, 국가행위 등에 의해서도 발생한다. 그런데 구 농촌근대화촉진법(1989. 4. 1. 법률 제4118호로 개정되기 전의 것)에 따라 집 앞 소류지 농지개량계가 조직되어 1981. 12. 무렵부터 이 사건 (지번 1 생략) 토지를 포함한 집 앞 소류지 부지를 저수지의 부지로서 관리해왔다고 하더라도, 구 농촌근대화촉진법 시행령(1989. 9. 1. 대통령령 제12792호로 개정되기 전의 것), 구 농지개량계관리규칙(1982. 7. 10. 농수산부령 제872호로 개정되기 전의 것)에 따르면, 군수 등이 농지개량계를 조직·운영하게 하는 것이고([위 시행령 제22조의2](#), [위 관리규칙 제3조](#)), 군수가 농지개량계를 감독하며([위 관리규칙 제13조](#)), 일정한 경우 군수가 농지개량계를 해산하게 하고([위 관리규칙 제22조](#)), 그가 관리하던 시설을 군수에게 인계하여야 하는 것([위 관리규칙 제23조](#))으로 규정하고 있다. 그렇다면 피고는 이 사건 (지번 1 생략) 토지에 관하여 집 앞 소류지 농지개량계에 반환을 청구할 수 있는 지위에 있다고 할 것이므로 피고는 1981. 12. 무렵 이후에도 이 사건 (지번 1 생략) 토지에 대하여 간접점유자로서 자주점유를 계속해왔다고 보인다.

(4) 사정이 이와 같다면, 이 사건 각 토지에 관한 소외 1이나 이후 점유자의 점유관계가 어떠한지에 따라서, 피고가 이 사건 (지번 1 생략) 토지 및 (지번 3 생략) 토지에 관하여 1977. 6. 22.부터 20년간 소유의 의사로써 점유하였고, 이 사건 (지번 2 생략) 토지에 관하여 2001. 8. 31.부터 10년간 소유의 의사로써 점유하였다고 볼 여지가 있음에도, 원심이 피고가 이 사건 각 토지를 소유의 의사로써 점유하였다고 인정하기 부족하다는 이유로 이 사건 각 토지에 관한 소외 1이나 이후 점유자의 점유관계, 점유취득시효 또는 등기부취득시효에 관한 나머지 요건에 관하여 심리를 하지 않은 채 취득시효에 관한 피고의 주장을 배척한 데에는 점유, 자주점유에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 그리고 원심이 인용한 판례는 직접점유자인 농지개량계의 점유가 타주점유에 해당한다는 것으로서 간접점유자인 피고의 점유가 문제 되는 이 사건에서는 원용할 수 없는 것임을 덧붙여둔다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 민유숙(재판장) 김재형 이동원 노태약(주심)