

대법원 2016. 4. 28 선고 2015다249550 판결 [소유권보존등기말소등기절차이행청구등]

재판경과

대법원 2016. 4. 28 선고 2015다249550 판결

서울고등법원 2015. 10. 22 선고 2015나2015694 판결

서울중앙지방법원 2015. 2. 13 선고 2013가합558156 판결

전문

원고, 피상고인A

피고, 상고인경기도

판결 선고 2016. 4. 28.

원심판결 서울고등법원 2015. 10. 22. 선고 2015나2015694 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

N

이유

1.

부동산의 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되며, 이러한 추정은 지적공부 등의 관리주체인 국가나 지방자치단체가 점유하는 경우에도 마찬가지이다. 그리고 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 원래 자주점유의 권원에 관한 입증책임이 점유자에게 있지 않은 이상 그 주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수는 없다(대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다28065 판결 등 참조). 따라서 국가나 지방자치단체가 취득시효의 완성을 주장하는 토지의 취득에 관한 서류를 제출하지 못하고 있다고 하더라도, 그 점유의 경위와 용도, 국가 등이 점유를 개시한 후에 지적공부에 그 토지의 소유자로 등재된 자가 소유권을 행사하려고 노력하였는지 여부, 함께 분할된 다른 토지의 이용 또는 처분 관계 등 여러 가지 사정을 감안할 때 국가 등이 점유 개시 당시 공공용 재산의 취득절차를 거쳐서 소유권을 적법하게 취득하였을 가능성을 배제할 수 없는 경우에는, 국가 등의 자주점유 추정을 부정하여 무단점유로 인정할 것이 아니다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2010다94731, 94748 판결 등 참조).

2.

원심은, 피고가 주장하는 합병 전 경기 남양주군 I 토지의 매수시기는 지적공부가 멸실되었다가 복구되어 구 토지대장이 작성된 1961. 3. 20.부터 7년 이상 지난 1968. 10. 18. 또는 1972. 11. 7.경인데, 만약 피고가 실제로 이를 매수하였다면 지적공부를 관리하는 피고와 같은 지방자치단체의 경우 매입 당시 시행되던 관련 법령 등이 정한 공공용 재산의 취득절차를 밟았을 것임에도 그에 관한 신빙성 있는 서류를 제출하지 못하고 있을 뿐만 아니라, 그러한 서류를 제출하지 못하는 합리적인 이유도 제시하지 못하고 있는 점 등 그 판시와 같은 사정을 종합하면, 피고는 합병 전 I 토지의 점유 개시 당시부터 이를 점유할 권원이 없음을 알면서도 공공용 재산으로서 적법한 취득절차를 밟지 아니한 채 이를 점유하였다고 봄이 상당하다는 이유로 피고의 자주점유 추정이 깨어졌다고 판단하였다.

3.

그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

- 1) 분할 전 경기 남양주군 F 토지(이하 '이 사건 사정토지'라 한다)는 1913. 10. 1. E이 사정받았는데, 6·25 당시 지적공부가 멸실되었다가 1961. 3. 20. G, H 토지와 합병 전 I 토지로 분할되어 복구되면서 구 토지대장에 소유자가 G 토지는 E, H 토지는 J, 합병 전 I 토지는 K으로 등재되었다.
- 2) 합병 전 I 토지는 1980. 12. 10. 피고 명의로 소유권보존등기가 이루어지고, 1984. 10. 19. 지목이 학교용지로 변경된 다음, 1984. 10. 24. 합병 전 Y 토지 등 5필지 토지와 함께 합병 전 B 토지에 합병됨으로써 합병 후 B 학교용지 7,580㎡의 일부가 되었다.
- 3) 피고는 늦어도 1984. 10. 30. 이전부터 현재까지 합병 전 I 토지를 학교 건물 및 운동장 부지로 사용하며 점유해오고 있는데, E의 상속인들은 물론 그 누구도 그동안 피고가 위 토지를 장기간 학교부지로 점유·사용하여 온 것에 대하여 소유권을 주장하며 이의나 보상요구를 하였다는 사정을 찾을 수 없다.
- 4) 이 사건 사정토지 중 합병 전 I 토지를 제외한 나머지 토지들도 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법에 의하여 E의 상속인들이 아닌 제3자에게 소유권이 이전되었다.
- 5) 합병 전 Y 등 5필지 토지는 합병 전 I 토지와 모두 유사한 소유권보존등기 및 지목변경 절차 등(그 중 일부 필지의 구 토지대장상 소유자는 합병 전 I 토지의 구 토지대장상 소유자와 동일인으로 등재되기도 하였다)을 거쳐 함께 합병 전 B 토지에 합병되었는데, 피고가 합병 전 I 토지와 마찬가지로 장기간 합병 전 Y 등 5필지 토지를 점유·사용하여 온 것에 대하여 그 소유권을 주장하며 이의가 제기되었다는 사정 또한 보이지 않는다. 그리고 경기도교육위원회가 1987년경 작성한 교육재산 실태조사표에 의하면 피고가 합병 후 B 토지에 속하는 토지들을 1972. 10.경 매입한 것으로 기재되어 있다.

나. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 비록 피고가 합병 전 I 토지의 취득에 관한 서류를 제출하지 못하고 있더라도, 위 토지를 피고가 점유하게 된 경위나 점유의 용도, 합병 전 I 토지의 지적복구·등기·지목변경 관계, 피고의 점유 개시 후 합병 전 I 토지 소유자의 소유권 행사 여부나 피고의 점유에 대한 이의 제기 여부, 이 사건 사정토지로부터 분할된 나머지 토지들의 처분관계, 함께 합병된 합병 전 Y 등 5필지 토지의 등기·지목변경 관계 및 피고의 점유에 대한 이의 제기 여부 등을

감안할 때 그 소유권 취득을 위한 적법한 절차를 거쳤을 가능성을 배제할 수 없으므로, 합병 전 1 토지에 대한 피고의 자주점유 추정을 부정하고 이를 무단점유라고 보기 어렵다. 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 피고의 자주점유 추정이 깨어졌다고 판단하였으므로, 이러한 원심의 판단에는 자주점유 추정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장에는 정당한 이유가 있다.

4.
그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관김소영

주심대법관이인복

대법관김용덕

대법관이기택