

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다249876 소유권이전등기
원고, 상고인 주식회사 현대미니바유통
피고, 피상고인 한국토지주택공사
소송대리인 법무법인(유한) 청률(담당변호사 장희석 외 1인)
원 심 판 결 부산고등법원 2023. 5. 18. 선고 2022나57117 판결
판 결 선 고 2023. 9. 21.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부동산의 매수인이 매매목적물을 인도 받아 사용·수익하고 있는 경우 매수인의 이전등기청구권은 소멸시효에 걸리지 아니하나, 매수인이 그 목적물의 점유를 상실하여 더 이상 사용·수익하고 있는 상태가 아니라면 점유상실 시부터 매수인의 이전등기청

구권에 관한 소멸시효가 진행함이 원칙이다(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다40924 판결 참조). 다만, 부동산의 매수인이 그 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 이에 대한 보다 적극적인 권리 행사의 일환으로 다른 사람에게 그 부동산을 처분하고 점유를 승계하여 준 경우에는 그 이전등기청구권의 행사 여부에 관하여 그 부동산을 자신이 계속 사용·수익하고 있는 경우와 특별히 다르지 않으므로 이전등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않는다고 보아야 한다(대법원 1999. 3. 18. 선고 98다32175 전원합의체 판결 참조).

한편, 건물은 일반적으로 그 대지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 건물의 소유자는 건물의 소유를 위하여 그 대지인 토지를 점유하고 있다고 볼 수 있고, 이는 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 대지를 점유하지 않더라도 마찬가지이지만, 그가 건물의 소유권을 상실한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대한 점유도 함께 상실한다(대법원 1993. 10. 26 선고 93다2483 판결, 대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결 참조).

2. 원심은 다음 사실을 인정하였다.

가. 원고는 2001. 8. 6. 한국토지공사(이후 한국토지공사와 대한주택공사가 합병하여 피고가 설립되었다, 이하 '피고'라고 한다)로부터 이 사건 토지를 매수하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 2001. 11. 12.까지 피고에게 매매대금을 모두 지급하였다.

나. 원고는 2001. 8. 11. 피고로부터 이 사건 토지의 사용을 승낙받아 그 지상에 이 사건 공장을 건축하였다.

다. 이 사건 토지에 대한 토지대장은 2002. 5. 9. 작성되었고, 2002. 5. 14. 피고 명의 소유권보존등기가 마쳐졌다. 원고는 그 무렵부터 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마칠 수 있었다.

라. 원고가 이 사건 토지의 매수가격을 훨씬 넘는 부가가치세 등을 체납하자, 국가는 2002. 7. 22. 이 사건 공장을 압류하였고, 2002. 10. 9. 원고의 피고에 대한 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 압류하였다.

마. 소외인은 2003. 2. 12. 이 사건 공장에 관한 공매절차에서 이를 매수하여 2003. 2. 19. 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 원고는 2008. 12. 1. 상법 제520조의2 제1항에 따라 해산간주되고, 2011. 12. 1. 같은 조 제4항에 따라 청산종결 간주되어 2011. 12. 6. 원고에 대한 법인등기부가 폐쇄되었다.

3. 원심은 위와 같은 사실인정을 기초로, 이 사건 토지에 건축된 이 사건 공장에 대한 공매가 위 토지에 대한 원고의 권리행사라고 보기 어렵고, 원고가 2003. 2. 19. 공매로 이 사건 공장의 소유권을 상실함으로써 그 대지인 이 사건 토지의 점유를 상실하였으므로, 그 때부터 이 사건 소유권이전등기청구권에 관한 상사소멸시효가 진행된다고 판단하였다. 나아가 공매가 매매와 다르지 않다는 것을 전제로 이 사건 공장의 소유권이 공매를 통하여 소외인에게 이전됨과 동시에 이 사건 토지의 점유도 위 공장의 소유자인 소외인에게 승계되었으므로 이 사건 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않는다는 원고의 주장을 배척하였다.

4. 원심의 위와 같은 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로서 정당하고, 거기에 상고 이유 주장과 같이 소유권이전등기청구권의 소멸시효에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

5. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김선수

 대법관 노태약

주 심 대법관 오경미

 대법관 서경환