

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다249555 소유권이전등기

원고, 상고인 겸 피상고인

원고

소송대리인 변호사 이창래

피고, 피상고인 겸 상고인

대한민국

소송대리인 법무법인 바를정

담당변호사 이종준

원 심 판 결 대전지방법원 2023. 6. 2. 선고 2021나120740 판결

판 결 선 고 2023. 11. 30.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전지방법원에 환송한다.

피고의 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 답변서 등의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원심판결 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)는 2012. 10. 29. 토지대장에 신규 등록되어 국유재산법에 따른 무주부동산 공고절차를 거쳐 2013. 1. 15. 국가인 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 각 토지 중 당진시 ○○면 △리 (지번 1 생략) 토지(원심판결 별지 목록 4항, 이하 토지는 행정구역을 생략하고 지번만 표기한다)는 원고가 소유, 거주하는 건물의 대지로 사용되고 있고, (지번 2 생략) 토지(원심판결 별지 목록 1항)는 원고가 밭으로 사용하고 있다. (지번 6 생략) 토지와 (지번 3 생략) 토지(원심판결 별지 목록 2, 3항)는 포장된 상태로 인접한 (지번 4 생략), (지번 5 생략) 토지에 있는 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 주차장 일부이거나 아파트와 공로 사이 진출입로로 사용되고 있다.

다. 이 사건 아파트의 진출입로는 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지 외에도 이 사건 아파트 북쪽 진출입로와 이 사건 주택 왼쪽 (지번 7 생략) 토지에 개설된 진출입로가 존재하고 있다.

2. 원심의 판단

원심은 원고의 부친인 소외인이 이 사건 각 토지와 지상 건물을 매수하고 1964. 4. 25. 무렵부터 소유의 의사로 평온, 공연하게 이를 점유하였으므로 그로부터 20년이 지

난 1984. 4. 25. 무렵 이 사건 각 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었고, 다만 이 사건 각 토지 중 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지는 이 사건 아파트 주차장의 일부 또는 아파트와 공로 사이 진출입로가 되어 주차장이나 출입로로 사용되고 있으므로, 소외인이나 원고가 아파트 주차장이나 진출입로를 사실적으로 지배하여 점유하였다거나 통행인들을 통해 간접점유하였다고 인정하기 어렵다고 보아, (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지에 관한 원고의 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되었다고 판단하였다.

3. 이 사건 각 토지 중 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지에 관한 원고의 상고이유에 대하여

1) 토지에 대한 취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 않는다(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다34866, 34873 판결 등 참조).

물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권 관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하므로, 물건에 대한 사실상의 지배를 상실했는가의 여부도 역시 위와 같은 사회관념에 따라 결정되어야 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다74949 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다212790 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유를 앞서 본 사실관계를 바탕으로 위 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가) (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지는 원고의 부친 소외인이 밭으로 사용하다가 1991년경 이 사건 아파트를 신축하는 과정에서 아파트 시행사가 원고의 부친인 소외인으로부터 공사 완료 시 원상복구 해주는 조건으로 사용승낙을 받아 공사 출입로로 포장하여 사용한 것으로 보인다. 위와 같은 사용은 원상복구를 전제로 한 일시적인 것에 불과하므로, 이러한 일시적인 사용승낙에 의한 현상변경만으로는 소외인이 이 부분 토지에 관하여 사실상의 지배를 상실하였다고 단정할 수 없다.

나) 이 사건 아파트가 완공된 1994. 2.경 이후에도 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지가 아파트 주차장 부지와 아파트 진출입로로 사용되어 온 것으로 보이기는 한다. 그러나 ① 소외인이 위와 같은 원상복구 약정에 따라 아파트 시행사를 통하여 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지를 간접점유 하였다고 볼 수 있고, 아파트 완공 이후 원상복구가 되지 않은 채 그러한 간접점유 상태가 아파트 주민들을 통하여 유지되었다고 볼 여지가 있으며, 달리 위와 같은 간접점유 상태가 해소되었다고 볼 만한 사정이 보이지 않는 점, ② (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지가 이 사건 아파트의 유일한 진출입로는 아니고, 이 사건 주택 왼쪽 (지번 7 생략) 토지에 진출입로가 새롭게 개설되기 전에도 이 사건 아파트 북쪽에 진출입로가 있었던 점, ③ 원고는 아파트 입주민들의 임시 통행로로 사용할 수 있게 해달라는 아파트 측의 요청이 있어 원고 측에서 동의하였고 이후 지속적으로 아파트 측에 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지의 원상복구를 요청하였다고 주장하였는데, 실제로 새로운 진출입로가 개설된 점 등을 고려해 보면, 앞서 본 원상복구를 전제로 한 일시적인 사용승낙에 의한 현상변경 상태가 위와 같은 새로운 진출입로가 개설될 때까지 유지되어 온 것으로 볼 여지도 있다.

다) 또한 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지는 그 바로 오른쪽에 있는 원고가 직접

경작하는 밭[(지번 2 생략) 토지]과 그 바로 왼쪽에 있는 원고가 거주하는 이 사건 주택[(지번 1 생략) 토지] 사이에 존재하는 토지로서 위 밭과 주택 사이를 연결하는 통로로서의 역할을 한다고 볼 수 있으므로, 시간적·공간적 관계에서 원고가 직접 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지에 관한 사실상의 지배상태를 유지하여 왔다고 볼 여지도 충분하다.

3) 그럼에도 원심은 이 사건 아파트 완공 이후 (지번 6 생략), (지번 3 생략) 토지가 아파트 주차장 부지와 아파트 진출입로로 사용되어 왔다는 사정만으로 원고가 위 각 토지에 관한 점유를 상실하였다고 보아, 이 부분 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 점유의 상실에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 이 사건 각 토지 중 (지번 2 생략), (지번 1 생략) 토지에 관한 피고의 상고이유에 대하여

원심이 이 사건 각 토지 중 (지번 2 생략), (지번 1 생략) 토지에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 판단한 것은 정당하고, 원심의 판단에 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 자주점유 복멸에 관한 법리오해, 무주부동산 매매와 관련한 이유모순의 잘못이 없다. 피고가 상고이유에서 들고 있는 대법원 2000. 3. 24. 선고 99다56765 판결은 이 사건과 사안을 달리하여 원용하기에 적절하지 않다.

5. 결론

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원

심법원에 환송하며, 피고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태약

 대법관 김선수

 대법관 오경미

주 심 대법관 서경환