

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다304650 소유권이전등기  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 법무법인(유한) 정률(담당변호사 나라라)  
피고, 상고인 피고  
소송대리인 변호사 두완수  
원 심 판 결 전주지방법원 2023. 10. 25. 선고 2022나9586 판결  
판 결 선 고 2024. 4. 4.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 전주지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

자기 소유의 부동산을 점유하고 있는 상태에서 다른 사람 명의로 소유권이전등기가 된 경우 자기 소유 부동산을 점유하는 것은 취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수

없고 소유권의 변동에 따라 비로소 취득시효의 기초가 되는 점유가 개시되므로, 취득시효의 기산점은 소유권의 변동일 즉 소유권이전등기가 경료된 날이 된다(대법원 1997. 3. 14. 선고 96다55860 판결 참조).

부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 다른 사람의 명의로 매각허가결정을 받기로 그 다른 사람과 약정함에 따라 매각허가가 이루어진 경우 그 경매절차에서 매수인의 지위에 서게 되는 사람은 어디까지나 그 명의인 이므로 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득하고, 이 경우 매수대금을 부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람 사이에는 명의신탁관계가 성립한다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다62687 판결 참조).

한편, 계약명의신탁에서 명의신탁자는 부동산의 소유자가 명의신탁약정을 알았는지 여부와 관계없이 부동산의 소유권을 갖지 못할 뿐만 아니라 매매계약의 당사자도 아니어서 소유자를 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 없고, 이는 명의신탁자도 잘 알고 있다고 보아야 한다. 명의신탁자가 명의신탁약정에 따라 부동산을 점유한다면 명의신탁자에게 점유할 다른 권원이 인정되는 등의 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자는 소유권 취득의 원인이 되는 법률요건이 없이 그와 같은 사실을 잘 알면서 타인의 부동산을 점유한 것이다. 이러한 명의신탁자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지지 않았다고 할 것이므로 소유의 의사로 점유한다는 추정은 깨어진다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2019다249428 판결 참조).

## 2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 소외 1과 체결한 명의신탁계약에 따라 1998. 9. 11.

부동산경매절차에서 소외 1 소유인 이 사건 각 부동산을 매수하였는데 소외 1이 그때부터 사망한 때인 2014. 8. 11.까지 이 사건 각 부동산을 점유하였고, 상속인 중 일부인 소외 2와 원고가 이를 승계하여 이 사건 각 부동산을 소유의 의사로 점유함에 따라 원고가 선택한 1998. 10. 1.을 기산점으로 하여 20년이 경과한 2018. 10. 1. 이 사건 각 부동산에 관한 소외 2와 원고의 점유취득시효가 완성되었다고 판단하면서 소외 1 및 그 상속인들의 점유가 타주점유라는 피고의 항변을 배척하였다.

### 3. 대법원의 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 1998. 9. 11. 소외 1의 소유인 이 사건 각 부동산에 관한 경매절차에서 이 사건 각 부동산을 매수한 다음, 1998. 9. 16. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 소외 1은 2014. 8. 1. 사망하였고, 공동상속인으로는 배우자인 소외 2와 자녀인 원고 등 6인이 있었다. 소외 2가 2019. 5. 29. 사망하였고, 공동상속인인 원고 등 6인은 2022. 5.경 소외 2의 상속재산 일체를 원고가 단독으로 상속하기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 하였다.

3) 소외 1은 피고가 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 전후로 이 사건 각 부동산에서 계속 거주하다가 사망하였고, 이후에는 소외 2와 원고가 계속 이 사건 각 부동산을 점유하여 왔다.

나. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 소외 1 및 그 상속인들의 점유가 자주점유로 추정된다고 본 원심의 판단은 수긍하기 어렵다.

소외 1이 자기 소유의 이 사건 각 부동산을 점유하고 있는 상태에서 피고 명의로 소유권이전등기가 된 이상 소외 1의 이 사건 각 부동산에 관한 점유는 피고의 소유권 취득

시점부터 취득시효의 기초가 되는 점유로서 개시되었다고 보아야 한다. 나아가, 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 소외 1과의 명의신탁계약에 따라 매수인이 된 피고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하고, 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자인 소외 1은 소유권 취득의 원인이 되는 법률요건이 없이 그와 같은 사실을 잘 알면서 타인의 부동산을 점유하였다고 보아야 한다. 따라서 소외 1이 이 사건 각 부동산을 소유의 의사로 점유하였다는 추정은 깨어졌다. 원고 스스로도 소외 2와 원고가 소외 1의 상속인으로서 이 사건 각 부동산에 관한 소외 1의 점유를 승계하였다고 주장할 뿐, 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 시작하였다고 주장하지 않고 있는 이상, 점유취득시효의 기초가 되는 점유라고 볼 수 없다.

그런데도 원심은 이 사건 각 부동산에 관한 소외 1과 그 상속인인 소외 2와 원고의 점유가 타주점유라는 피고의 항변을 배척하고, 원고가 선택한 1998. 10. 1.을 기산점으로 하여 20년이 경과한 2018. 10. 1. 이 사건 각 부동산에 관한 소외 2와 원고의 점유취득시효가 완성되었다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 점유취득시효에 있어 자주점유 추정 번복에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

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

재판장      대법관      김선수

              대법관      노태약

주    심      대법관      오경미

              대법관      서경환