

# 대    법    원

## 제    1    부

### 판    결

사    건                  2023다211741 소유권이전등기

                                2023다211758(독립당사자참가의소) 소유권이전등기

원고, 상고인 겸 피상고인

○○○주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 장찬익 외 4인

원고보조참가인                  원고보조참가인

피고, 피상고인 겸 상고인

한국토지주택공사

소송대리인 변호사 박인호

피고보조참가인                  서초구

독립당사자참가인, 피상고인 겸 상고인

△△△주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 김승표 외 1인

원심판결                  서울고등법원 2022. 12. 21. 선고 2022나2011249, 2022나2011256

(독립당사자참가의소) 판결

판결선고                  2026. 1. 8.

## 주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 원심 판시 단지 내 공동시설 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고와 피고의 나머지 상고와 독립당사자참가인의 상고를 모두 기각한다.

## 이 유

상고이유(제출기간이 지난 각 상고이유보충서의 기재는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

### 1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 서울 서초구 □□동 (지번 1 생략) 일대 370,484m<sup>2</sup>(이하 '제1 정비구역'이라 하고, 해당 정비구역 내 아파트를 '제1 아파트'라 한다)에서, 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 같은 동 (지번 2 생략) 일대 117,114m<sup>2</sup>(이하 '제2 정비구역'이라 하고, 해당 정비구역 내 아파트를 '제2 아파트'라 한다)에서 각 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다)상의 주택재건축정비사업을 시행하고 있는 재건축 조합이다.

나. 대한주택공사(2009. 10. 1. 한국토지주택공사법에 따라 피고가 설립되어 한국토지공사와 대한주택공사의 권리 · 의무를 포괄적으로 승계하였다. 이하 대한주택공사와 피고를 구별하지 않고 '피고'라 한다)는 1973. 4. 11. 서울특별시장으로부터 일단의 주택지 조성사업 실시계획 인가를 받고, 당시 서울 영등포구 ◇◇동 (지번 3 생략) 외

3필지 지상 507,569㎡에서 ☆☆☆1단지 아파트 건축사업을 시행하였다. 제1 아파트는 '서울 영등포구 ◇◇동 (지번 3 생략) 대 110,914평'을 부지로 하여, 제2 아파트는 '서울 영등포구 ◇◇동 (지번 4 생략) 대 41,053평'을 부지로 하여 건축되었다.

다. 피고는 1971년 무렵부터 최초 수분양자들과 분양계약을 체결하여 전유부분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 해당 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지와 인근 토지에 관하여 전유부분 면적 비율에 따른 공유지분이전등기도 마쳐주었으나, 제1 정비구역 내에 있는 원심 [별지 1] 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 [별지 2] 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여는 피고 명의로 등기가 남아 있고, 현재 현황은 다음과 같다.

1) ① 위 [별지 1] 목록 제15항부터 제87항까지 기재 각 토지는 전유부분이 속하는 1동의 건물이 건축되어 있거나 인근의 화단이나 주차장으로 사용되고 있는 토지 중 구분소유자들에게 공유지분이전등기를 마쳐주고 남은 피고 명의의 지분이고(이하 '이 사건 아파트건물 부지'라 한다), ② 같은 목록 제2항 기재 토지는 제1 아파트의 단지 내 도로이다(이하 '이 사건 내부도로'라 한다). ③ 같은 목록 제5항부터 제9항까지 기재 각 토지의 일부는 ▽, ◎, ◇, ▷동 각 상가건물의 출입을 위하여 사용되는 대지이고, 제88항부터 제92항까지 기재 각 토지는 ◇, ▷동 각 상가건물이 건축되어 있거나 그 인접 토지로서 구분소유자에게 공유지분이전등기를 마쳐주고 남은 피고 명의의 지분이다(이하 '이 사건 상가건물 부지'라 한다). ④ 같은 목록 제1항 기재 토지는 관리사무소 및 발전실의 부지이고(이하 '이 사건 관리사무소 부지'라 한다), ⑤ 같은 목록 제4항, 제10항부터 제14항까지 기재 각 토지는 어린이놀이터, 경로당, 테니스장 등 복리시설의 부지이며(이하 '이 사건 복리시설 부지'라 한다), 같은 목록 제3항 기재 토지

일부는 제1 아파트에 인접한 아파트와 경계를 이루는 녹지이다(이하 '이 사건 녹지라 한다).

2) 또한, ⑥ 위 [별지 2] 목록 제1항부터 제21항까지, 제24항부터 제27항까지 기재 각 건물은 제1 아파트의 일부에 있는 지하층이거나 상가건물의 공동변소, 기계실 및 지하실이고(이하 '이 사건 지하실, 공동변소 등'이라 한다), ⑦ 같은 목록 제22, 23 항 기재 각 건물은 이 사건 관리사무소 부지 위에 있는 관리사무소 및 발전실 건물이다(이하 '이 사건 관리사무소 및 발전실 건물'이라 한다).

라. 서초구청장은 2018. 12. 6. 원고가 제1 정비구역에서 시행하고 있는 재건축사업에 관한 관리처분계획을 인가·고시하였고, 2021. 7. 14. 참가인이 제2 정비구역에서 시행하고 있는 재건축사업에 관한 관리처분계획을 인가·고시하였다.

2. 점유사실 및 점유주체 인정과 관련한 상고이유에 대하여(원고의 제1부터 제5까지 상고이유, 참가인 상고이유, 피고의 제1, 2 상고이유)

가. 원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 점유사실 및 점유주체에 관하여 다음과 같이 판단하였다.

1) 이 사건 아파트건물 부지, 내부도로 및 상가건물 부지는 제1 아파트 구분소유자들이 자신들의 대지권의 목적이 되는 토지로서 점유하여 왔고, 이 사건 지하실, 공동변소 등은 해당 건물 및 3블럭, E블럭 상가건물 구분소유자들의 공용에 제공된 일부 공용시설로서 위 구분소유자들이 점유하는 것으로 봄이 상당하다.

2) 이 사건 관리사무소 부지, 관리사무소 및 발전실 건물, 이 사건 녹지와 복리시설 부지(이하 통틀어 원심 판시와 같이 '단지 내 공동시설'이라 한다)는 관리규약상 부대시설 또는 복리시설의 부지로서, 입주자대표회의가 피고로부터 관리권한을 인계받

은 1981년 또는 관리규약이 최초로 제정된 1983년 1월 무렵부터 점유해 온 것으로 보이고, 제1, 2 아파트는 하나의 주택단지에 해당한다고 할 것이므로 제1, 2 아파트 구분 소유자들이 입주자대표회의를 통하여 공동으로 점유해 왔다고 볼 수 있다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 점유사실 및 점유주체, 공동점유 인정 등에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 원고와 참가인의 관리처분계획의 인가·고시의 효력 및 점유 승계와 관련한 상고이유에 대하여(원고의 제6 상고이유, 피고의 제5 상고이유)

#### 가. 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유로 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고의 청구와 참가인의 주위적 청구를 각 일부 인용하였다.

1) 제1 정비구역에 관한 관리처분계획이 인가·고시됨에 따라 원고는 제1 아파트 구분소유자들의 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 점유를 승계하였고, 참가인 역시 제2 정비구역에 관한 관리처분계획이 인가·고시됨에 따라 제2 아파트 구분소유자들의 단지 내 공동시설에 대한 점유를 승계하였다.

2) 원고와 참가인의 점유는 소유의 의사에 따른 평온·공연한 것으로 추정되므로, 원고는 2019. 3. 4. 자로 단지 내 공동시설 및 원고의 점유만 인정되는 나머지 부분을 시효취득 하였고, 참가인은 2021. 9. 8. 자로 단지 내 공동시설을 시효취득 하였다. 따라서 피고는, 원고에게 이 사건 아파트건물 부지, 내부도로, 상가건물 부지 및 이 사건 지하실, 공동변소 등에 관하여, 원고와 참가인에게 단지 내 공동시설 중 이 사건

아파트 전체 전유부분 면적 대비 제1, 2 아파트 구분소유자들로부터 승계받은 전유부분 면적 비율에 따른 각 대지 지분에 관하여 각 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 대법원의 판단

1) 그러나 원고와 참가인에 대한 관리처분계획의 인가·고시로 인하여 제1, 2 아파트 구분소유자들의 점유가 원고와 참가인에게 각 승계된다고 본 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 도시정비법 제81조 제1항 본문에 따라 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 도시정비법 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없고, 사업시행자가 이를 사용·수익할 수 있게 된다. 이에 따라 사업시행자는 관리처분계획인가의 고시가 있게 되면 위 조항을 근거로 정비구역 내에 있는 토지 또는 건축물의 소유자 등을 상대로 그들이 점유하고 있는 부동산의 인도를 구할 수 있다[구 「도시 및 주거환경정비법」(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제49조 제6항에 관한 대법원 2014. 7. 2. 선고 2012다62561, 62578 판결, 대법원 2020. 8. 20. 선고 2017다260636 판결 참조]. 이는 종전의 토지 등에 대한 점유가 소유자 등에게 남아있음을 전제로, 사업시행자의 사용·수익권에 근거하여 소유자 등에 대한 인도청구권을 인정하는 취지이다.

나) 도시정비법상 재건축사업의 경우 천재지변 등을 이유로 시장·군수 등이 직접 정비사업을 시행하는 경우 등을 제외하고는 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 종전 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하

거나 사용할 수 있는 권한은 부여되지 아니하므로(도시정비법 제63조, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결 참조), 사업시행자인 재건축조합과 분양신청을 하지 아니한 자 등 사이에 협의가 성립되지 아니한 경우에는 도시정비법 제73조 제2항에 따라 매도청구소송을 제기하여야 한다. 이 경우 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 매매대금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전 및 토지 등을 인도할 의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다258029 판결 참조).

다) 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 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다74949 판결 참조). 앞서 본 바와 같이 도시정비법 제81조 제1항 본문 규정은 사업시행자에게 정비사업을 위하여 토지 등 소유자를 상대로 그들이 점유하고 있는 종전 토지 등의 인도를 구할 수 있는 권리를 부여하는 취지로 볼 수 있으나, 협의가 성립하지 아니하는 경우에는 토지 등 소유자를 상대로 매도청구소송을 제기하는 등으로 점유를 인도받기 위한 별도의 조치를 취할 수밖에 없다. 따라서 위 규정만으로 관리처분계획인가의 고시가 있는 경우 그 정비사업 구역에 포함된 종전 토지 등 전체에 대한 소유자 등의 사실적 지배나 점유관계가 사업시행자인 재건축조합에 곧바로 승계되는 효과가 부여되는 것은 아니다.

## 2) 이 사건의 판단

### 가) 제1 아파트 구분소유자들 점유부분에 관하여

위와 같이 관리처분계획의 인가·고시만으로는 정비구역 내에 있는 토지 등에 대한 점유가 사업시행자인 재건축조합에 승계된다고 보기 어려운 이상, 원심으로서는 제1 정비구역의 사업시행자인 원고가 제1 아파트 구분소유자들로부터 자발적으로 그들의 점유를 인도받거나 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 매매대금을 모두 지급하는 등의 방법으로 그 점유를 승계하였는지 여부를 심리하였어야 한다.

그렇지만 원고가 제1 정비구역의 이주 완료 시점으로 주장하는 2022. 4. 6. 무렵에는 제1 아파트 구분소유자들로부터 점유 승계를 마쳤고, 이에 따라 제1 아파트 구분소유자들의 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권도 원고에게 승계되었다고 볼 수 있으므로, 원심판결에는 그 이유 설시에 일부 부적절한 점은 있으나 원고의 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 인용한 부분은 그 결론에 있어서는 정당하다.

#### 나) 제2 아파트 구분소유자들 점유부분에 관하여

제2 아파트 구분소유자들은 제1 아파트 구분소유자와 함께 단지 내 공동시설을 입주자대표회의를 통하여 공동으로 점유하여 왔다. 앞서 본 바와 같은 이유로 참가인에 대한 관리처분계획의 인가·고시로 인하여 제2 아파트 구분소유자들의 단지 내 공동시설에 대한 점유가 참가인에게 당연히 승계된다고 볼 수는 없으므로, 이러한 전제에서 참가인의 주위적 청구를 일부 인용한 원심판단에는 관리처분계획의 인가·고시의 효력 및 점유 승계에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

한편 원고가 제1 정비구역에 대한 이주를 마쳐 단지 내 공동시설 부분에 대한 직접 점유를 개시한 이후라고 하더라도 원고가 제2 아파트 구분소유자들을 위하여 이를 점유하고 있다고 볼 수 없으므로 제2 아파트 구분소유자들의 점유가 원고에게 승계된다

고 보기는 어렵다. 따라서 원심으로서는 제2 아파트 구분소유자들이 제2 아파트 전유부분과 함께 단지 내 공동시설의 점유까지 참가인에게 승계하여 주었다고 볼 수 있는지, 제2 아파트 구분소유자들의 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있는 자가 누구인지 살펴보아야 함을 덧붙여 둔다.

#### 4. 나머지 상고이유에 대하여

가. 제1, 2 아파트 구분소유자들의 지분비율 산정 관련 주장(원고의 제7 상고이유)  
이 사건 아파트 각 동에 있는 지하실과 옥탑, 인근의 ▽▽▽아파트의 전유면적을 포함하여 제1, 2 아파트 구분소유자들의 지분비율을 재산정하여야 한다는 취지의 주장은 상고심에서 처음하는 것이므로 적법한 상고이유가 될 수 없다.

나. 이 사건 아파트건물 및 상가건물 부지, 지하실, 공동변소 등에 관한 소유권이 전등기 관련 주장(피고의 제3, 4 상고이유)

원심은 그 판시와 같은 이유로, 제1 아파트가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 제정·시행되기 이전에 건설되어 이 사건 지하실, 공동변소 등이 공용부분으로 등기되지 못한 채 사업주체인 피고의 등기로 남아있게 된 것으로 보이고, 해당 구분건물의 구분소유자들이 공용부분에 관한 그동안의 점유·사용 사실에 기하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 하는 것은 위 법률의 취지에 저촉된다고 보기 어렵다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 피고가 이 사건 아파트건물 및 상가건물 부지의 대지지분을 보유한 경위에 관하여 아파트와 상가건물의 전유부분을 보유하기 때문이라는 피고 주장은 배척한 취지임이 분명하므로, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 판단을 누락하거나 공용부분에 대하여 전유부분으로 경료된 등기의 효력에

관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

다. 원심 [별지 1] 제4항 기재 토지 관련 주장(피고의 제6 상고이유)

원심은 그 판시와 같은 이유로, 위 [별지 1] 제4항 기재 토지가 공공시설로 서울시에 무상귀속 되었어야 할 토지임을 인정하기 어렵다고 판단하였다.

피고의 이 부분 상고이유 주장은 사실심인 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 것에 불과하여 적법한 상고이유로 볼 수 없다. 나아가 살펴보더라도 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 행정재산 및 취득시효 대상에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 5. 파기의 범위

민사소송법 제79조에 따른 독립당사자참가소송은 동일한 권리관계에 관하여 원고, 피고와 독립당사자참가인이 서로 간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태이다. 독립당사자참가가 적법하다고 인정되어 원고, 피고와 독립당사자참가인 간의 소송에 대하여 본안판결을 할 때에는 세 당사자를 판결의 명의인으로 하는 하나의 종국판결을 선고함으로써 세 당사자들 사이에서 합일확정적인 결론을 내려야 한다(대법원 2007. 10. 26. 선고 2006다86573, 86580 판결, 대법원 2022. 7. 28. 선고 2020다231928 판결 등 참조). 원심판결의 피고 패소 부분 중 단지 내 공동시설에 관한 참가인의 주위적 청구를 일부 인용한 부분을 폐기하여야 하는 이상, 합일확정을 위하여 원심판결의 원고 청구 부분 중 이와 관련된 부분도 함께 폐기하여야 한다.

## 6. 결론

원심판결의 피고 패소 부분 중 단지 내 공동시설 부분을 폐기하고, 이 부분 사건

을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고와 피고의 나머지 상고와 참가인의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 노태악

## 대법관 서경환

## 대법관 마용주