대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다229053(본소) 토지인도

2024다229060(반소) 토지인도

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 변호사 황수현

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스

담당변호사 박기웅 외 1인

원 심 판 결 수원지방법원 2024. 1. 11. 선고 2023나53379(본소), 2023나53386(반소) 판결

판 결 선 고 2026. 2. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유 및 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1994. 8. 27. 의왕시 ○○동 (지번 1 생략) 대 216.2㎡[이하 '(지번 1 생략) 대지'라 한다]를 매수한 후 1994. 9. 22. 소유권이전등기를 마쳤고, 1994. 5. 15. (지번 1 생략) 대지에 연접한 의왕시 ○○동 (지번 2 생략) 잡종지 889.5㎡[이하 '분할 전 (지번 2 생략) 토지'라 한다] 중 889.5분의 37.53 지분을 매수한 후 1994. 10. 13. 지분이전등기를 마쳤으며, 1996. 3. 14.경 (지번 1 생략) 대지 위에 단독주택을 신축하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고의 아버지 소외 1은 2006. 10. 10. (지번 1 생략) 대지와 연접한 의왕시 ○○동 (지번 3 생략) 대 212.6㎡[이하 '(지번 3 생략) 대지'라 한다] 및 그 지상 건물을 매수하여 2006. 12. 1. 각 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2006. 10. 10. (지번 3 생략) 대지에 연접한 분할 전 (지번 2 생략) 토지 중 889.5분의 68.5 지분을 매수하고 2006. 12. 1. 지분이전등기를 마쳤다.

다. 분할 전 (지번 2 생략) 토지의 공유자인 소외 2가 원고와 피고를 비롯한 다른 공유자들을 상대로 제기한 공유물분할 등 청구사건[수원지방법원 2007가단4482(본소), 2007가단18023(반소), 2007가단55206(반소)](이하 '이 사건 공유물분할소송'이라 한다)에서 제1심법원은 '분할 전 (지번 2 생략) 토지를 의왕시 ○○동 (지번 2 생략) 내지

(지번 4 생략) 각 토지로 분할하되, 그중 (지번 5 생략) 잡종지 68.5㎡[이하 '(지번 5 생략) 토지'라 한다]를 원고의 소유로, (지번 4 생략) 잡종지 37.5㎡[이하 '(지번 4 생략) 토지'라 한다], (지번 6 생략) 잡종지 345.8㎡ 및 (지번 7 생략) 잡종지 159.7㎡을 피고 등이 각 공유지분에 따라 공유하는 것으로 분할한다.'는 취지의 판결을 선고하였고(이하 '이 사건 공유물분할판결'이라 한다), 위 판결은 2008. 9. 8. 확정되었다. 원고는 2010. 12. 6. (지번 5 생략) 토지에 관하여 2008. 9. 8. 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편 피고는 2011. 10. 19. (지번 4 생략) 토지에 관하여 2011. 9. 3. 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 1994. 9. 22.경부터 (지번 5 생략) 토지 중 피고 소유의 (지번 1 생략) 대지에 인접한 원심 판시 별지1 감정도 표시 1, 2, 8, 7, 6, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ부분 17.3㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 점유하고 있다.

2. 원심의 판단

원고는 이 사건 부동산의 소유자로서 피고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 본소를 제기하였고, 이에 대하여 피고는 1994. 9. 22.경부터 이 사건 부동산을 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 2014. 9. 22.경 점유취득시효가 완성되었다고 주장하며 원고를 상대로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 구하는 반소를 제기하였다. 원고는 '피고가 이 사건 공유물분할소송 무렵 이 사건 부동산이 원고의 소유임을 알게 되었으므로 그때부터는 피고의 점유가 타주점유로 전환되었다.'는 취지로 주장하였으나, 원심은 아래와 같은 이유로 원고의 위 주장을 배척하고 피고의 점유취득시효 주장을 받아들여, 원고의 본소청구를 기각하고 피고의 반소청구를 인용한 제1심판결에

대한 원고의 항소를 모두 기각하였다.

가. 소유의 의사는 점유 개시 당시에 존재하면 족하고, 자신의 토지로 알고 점유를 시작한 자가 나중에 그 토지가 자신의 소유가 아니라는 점을 알게 되었다는 사정만으로 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다.

나. 이 사건 공유물분할소송을 전후하여 피고의 이 사건 부동산에 대한 점유 상황이 변하지 않은 것으로 보인다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 공유토지는 공유자 1인이 그 전부를 점유하고 있다고 하여도 다른 특별한 사정이 없다면 그 권원의 성질상 다른 공유자의 지분비율의 범위 내에서는 타주점유라고 볼 수밖에 없지만, 공유자들이 분할 전 토지의 전체면적 중 각 점유 부분을 구분소유하게 된다고 믿고서 그 각 점유 부분의 대략적인 면적에 해당하는 만큼의 지분에 관하여 소유권이전등기를 경료받은 경우에는, 등기부상 공유자들이 각 토지의 일부 공유자로 되어 있다고 하더라도 그들의 점유가 권원의 성질상 타주점유라고 할 수는 없다(대법원 1996. 3. 22. 선고 95다53768 판결, 대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다245597 판결 등 참조). 그러나 이러한 경우라도 공유물분할 절차 등을 통해 공유관계가 해소되어 그 점유 부분이 다른 공유자의 단독 소유가 되었다면, 종전 공유자가 위 점유 부분을 계속 점유하고 있다고 하더라도 그 점유는 달리 특별한 사정이 없는 한 타주점유라고 봄이 타당하다.

나. 원심판결 이유를 위 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 피고가 당사자가 되어 수행한 이 사건 공유물분할소송에서 이 사건 부동산이 포함된 (지번 5

생략) 토지를 원고의 단독 소유로 분할하는 취지의 이 사건 공유물분할판결이 확정되었으므로, 이 사건 공유물분할판결이 확정된 때에 피고의 점유는 타주점유로 변경되었다고 볼 여지가 크다.

다. 그럼에도 원심은 앞서 본 바와 같은 이유로 이 사건 부동산에 관한 피고의 자주점유의 추정이 유지된다고 보아 피고의 점유취득시효 주장을 받아들였다. 이러한 원심 판단에는 자주점유의 추정에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 원고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 노태악

대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

대법관 마용주