

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다217605(본소) 토지인도  
2025다217606(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 규원

담당변호사 김상철

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고) 1 외 1인

피고들 소송대리인 법무법인 위

담당변호사 이동주

원 심 판 결 창원지방법원 2025. 9. 12. 선고 2025나11405(본소), 2025나11406  
(반소) 판결

판 결 선 고 2026. 2. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 창원지방법원에 환송한다.

## 이 유

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

### 1. 사안의 개요

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

가. 밀양시 (이하 생략) 대 112㎡(이하 '이 사건 대지'라 한다) 지상에는 2층 규모의 건물 1동이 자리하고 있다. 그중 1층에는 원심 판시 별지 1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 제1 건물'이라 한다)이, 2층에는 원심 판시 별지 2 목록 기재 건물(이하 '이 사건 제2 건물'이라 한다)이 각 위치하고 있다. 이 사건 제1, 2 각 건물은 각 별도의 등기부가 편제되어 있는 구분건물이다.

나. 이 사건 대지에 관하여, ① 소외 1 소유에서 1954. 8. 4. 매매를 원인으로 하여 1958. 3. 11. 소외 2 명의로 소유권이전등기가, ② 1966. 4. 26. 재산상속을 원인으로 하여 1968. 5. 6. 소외 3 외 7인 명의로 소유권이전등기가, ③ 1969. 9. 9. 매매를 원인으로 하여 1981. 8. 31. 소외 3 명의로 지분전부이전등기가, ④ 2023. 8. 8. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2024. 1. 3. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) 명의로 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

다. 이 사건 제1 건물에 관하여, 대한민국 소유에서 1954. 8. 4. 매매를 원인으로 하여 1958. 3. 11. 소외 2 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후의 소유권 변동은 이 사건 대지와 동일하다.

라. 이 사건 제2 건물에 관하여, ① 소외 1 소유에서 1954. 7. 17. 매매를 원인으로

하여 1959. 3. 16. 소외 4 명의로 소유권이전등기가, ② 1977. 5. 22. 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 하여 1988. 8. 5. 소외 5 명의로 소유권이전등기가, ③ 2022. 5. 4. 증여를 원인으로 하여 2022. 5. 9. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 1 명의로 소유권이전등기가, ④ 2023. 3. 6. 증여를 원인으로 하여 2023. 3. 6. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 2 명의로 1/30 지분에 관한 소유권일부이전등기가 각 마쳐졌다.

## 2. 원심의 판단

이 사건 대지의 소유자인 원고는 본소로써 피고들을 상대로 이 사건 제2 건물의 철거 등을 구하였다. 이에 대하여 피고들은 이 사건 제2 건물의 공유자로서 이 사건 대지를 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 점유함으로써 이 사건 대지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 항변하면서, 반소로써 원고를 상대로 이 사건 대지 중 이 사건 제2 건물의 전유부분 면적 비율에 해당하는 1/2 지분에 관하여 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하였다.

원심은 판시와 같은 이유로, 소외 4, 소외 5 및 피고들의 이 사건 대지에 관한 자주점유 추정이 깨어지지 않았고 원심 변론종결일인 2025. 8. 22. 피고들의 이 사건 대지 중 1/2 지분에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 보아 원고의 본소청구를 기각하고 피고들의 반소청구를 인용하였다.

## 3. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관

적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에는 그 추정은 깨어지고, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명되었다면, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 그 경우에도 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 소외 4, 소외 5 및 피고들의 자주점유 추정은 깨어졌다고 볼 여지가 충분하다.

1) 소외 4가 이 사건 제2 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 1959년경에는 아직 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 제정되기 전이어서 구분소유부분과 대지 지분의 분리처분이 금지되지 않았으므로, 대지지분을 포함하는 완벽한 건물을 취득하기 위해서는 건물과 대지에 관하여 각 별도의 소유권이전등기가 필요하였다. 그럼에도 소외 4는 1959. 3. 16. 이 사건 제2 건물에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤을 뿐 이

사건 대지의 지분에 관하여는 소유권이전등기를 넘겨받지 않았다. 그 결과 소외 5 및 피고들도 이 사건 제2 건물에 관한 소유권이전등기만을 이어받았다.

2) 피고들은, 소외 4가 대한민국으로부터 이 사건 제2 건물뿐만 아니라 이 사건 대지도 함께 불하받았는데 이후 소외 2가 이 사건 대지를 이중으로 매수하고 이에 관한 소유권이전등기를 마친 것이라고 주장하나, 위 주장을 뒷받침할 만한 객관적인 자료는 제출되지 않았다. 대한민국이 귀속재산처리법 등이 정한 절차에 따라 귀속재산인 이 사건 제2 건물을 매각하였다고 하여 반드시 이 사건 대지지분도 함께 매각되었을 것이라고 단정하기도 어렵다.

3) 따라서 소외 4, 소외 5 및 피고들은 모두 각 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 원고 소유인 이 사건 대지를 무단점유한 것이라고 볼 여지가 많다.

4) 소외 4, 소외 5 및 피고들은 소외 4가 이 사건 제2 건물에 관하여 소유권이전 등기를 마친 1959년부터 피고들이 이 사건 반소를 제기한 2024년까지 약 65년 동안 원고 측에게 이 사건 대지지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 요구하지 않았고, 이 사건 대지에 관한 재산세 등의 세금도 납부하지 않았다. 또한 소외 3은 2000. 1. 28. 이 사건 대지 등에 채권최고액 1억 4,000만 원, 근저당권자 ○○농업협동조합으로 하는 근저당권을 설정하였고 위 근저당권설정등기는 2014. 1. 17.에야 해지로 말소되었는데, 위 기간 동안 이 사건 제2 건물을 소유했던 소외 5가 소외 3에게 이의를 제기하였다고 볼 만한 자료도 발견되지 않는다. 즉 소외 4, 소외 5 및 피고들은 이 사건 대지 지분의 진정한 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 않은 것으로 볼 수 있다.

다. 그런데도 원심은 이와 달리 소외 4, 소외 5 및 피고들의 이 사건 대지에 관한 자주점유의 추정이 깨어지지 않았다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 자주점유의 추정과 그 복멸에 관한 법리를 오해하거나 그에 대한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

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