

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다220113 소유권보존등기말소  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 법무법인 감천  
담당변호사 김창훈 외 3인  
피고, 상고인 대한민국  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2025. 11. 11. 선고 2025나7327 판결  
판 결 선 고 2026. 3. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

1) 소외 1은 일제강점기에 진위군 서면 ○○리('평택시 팽성읍 ○○리'로 행정구역

명칭이 변경되었다. 이하 '○○리'라 한다) (지번 1 생략) 전 866평(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)을 사정받았다. 소외 1은 1934. 9. 13. 사망하였고, 아들 소외 2가 호주상속을 하였다.

2) 이 사건 분할 전 토지는 일제강점기에 ○○리 (지번 2 생략) 68평(지목 불명)과 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평으로 분할되었다. ○○리 (지번 3 생략) 전 798평에 관하여 1937. 5. 31. 소외 2 명의로 소유권보존등기가, 1947. 4. 26. 소외 3 명의로 1947. 4. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

3) ○○리 (지번 2 생략) 68평과 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평에 관한 지적공부는 한국전쟁으로 멸실되었다가 1954년경 토지대장이 복구되었다. 토지대장 복구 시 ○○리 (지번 2 생략) 68평은 ○○리 (지번 2 생략) 도로 68평이 되었고 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평은 ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평과 ○○리 (지번 4 생략) 전 773평으로 분할되었으며, ○○리 (지번 2 생략) 도로 68평과 ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평이 합병되어 ○○리 (지번 2 생략) 도로 93평(1977. 11. 2. 면적이 307㎡로 환산 등록되었다. 이하 '이 사건 토지'라 한다)이 되었다. 복구된 지적도에도 이 사건 토지는 지목이 도로로 되어 있었다.

4) 위와 같이 복구된 이 사건 토지, ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평, ○○리 (지번 4 생략) 전 773평에 관한 토지대장에는 소외 3이 소유자로 기재되어 있었다.

5) 부동산등기부상 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평은 1963. 11. 15. ○○리 (지번 3 생략) 전 25평, ○○리 (지번 4 생략) 전 60평, ○○리 (지번 5 생략) 전 154평, ○○리 (지번 6 생략) 전 559평으로 분할되었다.

6) 피고는 이 사건 토지에 관하여 1994. 2. 15. 무주부동산 공고를 한 후, 수원지방

법원 평택지원 2009. 3. 11. 접수 제10210호로 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

## 2. 원심의 판단

원심은 아래와 같은 이유로 1950년경이나 늦어도 1976. 10. 15.경부터 이 사건 토지를 20년 이상 점유하여 취득시효가 완성되었다는 피고의 항변을 배척하였다.

피고가 주장하는 점유개시일인 1950년경이나 1976. 10. 15.에는 이미 이 사건 토지에 관하여 구 토지대장이 복구되어 있었고, 복구된 구 토지대장에는 원고의 조부 소외 3이 소유자로 기재되어 있었으며, 이 사건 토지에 합병된 ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평의 부동산등기부에는 원고의 조부 소외 3이 소유자로 등기되어 있었다. 또한 피고가 이 사건 토지의 점유를 개시할 당시 지방재정법이나 국유재산법 등에서 정한 공공용 재산의 취득 절차를 밟거나 토지 소유자의 사용 승낙을 받는 등으로 적법하게 도로에 편입하였다고 인정할 만한 자료도 없다. 따라서 이 사건 토지에 대한 피고의 점유를 자주점유라고 할 수 없다.

## 3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다.

### 가. 관련 법리

1) 일정한 토지가 지적공부에 한 필지의 토지로 복구 등록된 경우, 토지의 소재·지번·지목·지적과 경계는 지적공부의 복구 재제과정에서 관계 공무원이 사무착오로 지적공부를 잘못 작성하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 지적복구 전 토지의 소재·지번·지목·지적과 경계가 그대로 복구된 것으로 추정된다. 지적공부가 관계 공무원의 사무착오로 잘못 작성되었다는 등의 특별한 사정에 대한 증명책임은 이를 주장하는 당사자에게 있다(대법원 1998. 2. 24. 선고 96다54263 판결, 대법원 2010. 7. 8. 선고

2010다21757 판결, 대법원 2021. 8. 12. 선고 2021다230991 판결 등 참조). 반면 1975. 12. 31. 지적법 개정 전에 복구된 구 토지대장상의 소유자란에 이름이 기재되어 있다고 하더라도 그 기재에는 권리추정력을 인정할 수 없다(대법원 1995. 8. 22. 선고 95다16493 판결, 대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다18472 판결 등 참조).

2) 부동산 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되는 것이며, 이러한 추정은 지적공부 등의 관리주체인 국가나 지방자치단체(이하 '국가 등'이라 한다)가 점유하는 경우에도 마찬가지로 적용되고, 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 원래 자주점유의 권원에 관한 증명책임이 점유자에게 있지 아니한 이상 그 주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 번복된다거나 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수 없다(대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743 판결, 대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다28065 판결 등 참조). 따라서 국가 등이 취득시효의 완성을 주장하는 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하고 있다고 하더라도, 그 점유의 경위와 용도, 국가 등이 점유를 개시한 후에 지적공부에 그 토지의 소유자로 등재된 자가 소유권을 행사하려고 노력하였는지 여부, 함께 분할된 다른 토지의 이용 또는 처분관계 등 여러 가지 사정을 감안할 때 국가 등이 점유 개시 당시 공공용 재산의 취득절차를 거쳐서 소유권을 적법하게 취득하였을 가능성을 배제할 수 없는 경우에는, 국가 등의 자주점유의 추정을 부정하여 무단점유로 인정할 것이 아니다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2010다94731, 94748 판결, 대법원 2021. 8. 12. 선고 2021다230991 판결, 대법원 2023. 6. 29. 선고 2020다290767 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관하여

1) 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음 사정을 알 수 있다.

가) 일제강점기에 작성된 이 사건 분할 전 토지의 지적원도에 의하면, 이 사건 분할 전 토지 중 이 사건 토지 부분에 인접하여 도로가 개설되어 있었다. 한국전쟁으로 멸실되었다가 1954년경 복구된 토지대장과 지적도에 의하면, 일제강점기에 이 사건 분할 전 토지로부터 분할된 ○○리 (지번 2 생략) 68평은 토지대장 복구 당시 이미 도로로 이용되고 있었고, ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평 역시 이미 도로로 이용되고 있었다. 이 사건 토지가 포함된 도로는 1976. 10. 15. 경기도 고시 제1976-306호로 도시계획시설(도로)로 지정되어 현재까지 도로로 이용되고 있다. 따라서 이 사건 토지는 일제강점기부터 한국전쟁 사이에 이 사건 분할 전 토지로부터 분할된 후 위 도로의 일부로 편입되어 현재에 이른 것으로 추정된다.

나) 위와 같이 복구된 이 사건 토지와 ○○리 (지번 3 생략) 도로 25평에 관한 토지대장에 소외 3이 소유자로 기재되어 있었으나, 위 토지대장은 1975. 12. 31. 지적법 개정 전에 복구된 것이어서 소유자란에 이름이 기재되어 있다고 하더라도 그 기재에는 권리추정력을 인정할 수 없으므로, 위 토지대장 기재를 근거로 토지대장 복구 또는 피고 명의의 소유권보존등기 경로 무렵 소외 3 또는 소외 4가 이 사건 토지의 소유자였다고 추정할 수 없다.

다) ○○리 (지번 2 생략) 68평은 일제강점기에 이 사건 분할 전 토지로부터 분할되었는데, 이 사건 분할 전 토지를 사정받은 소외 1이나 그 상속인들이 ○○리 (지번 2 생략) 68평에 관하여 보상을 요구하는 등으로 소유권을 행사하였다고 볼 만한 자료가 없다. 마찬가지로 소외 3 및 그 상속인들이 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소 제기

전에 피고에게 이의를 제기하거나 보상을 요구하는 등으로 소유권을 행사하였다고 볼 만한 자료도 없다.

라) 반면 이 사건 분할 전 토지를 사정받은 소외 1의 호주상속인인 소외 2는 이 사건 분할 전 토지 중 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평 부분에 관하여만 1937. 5. 31. 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다. 소외 3도 소외 2로부터 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평에 관하여만 소유권이전등기를 경료받았고, 소외 3의 호주상속인 소외 4는 ○○리 (지번 3 생략) 전 798평 중 ○○리 (지번 4 생략) 전 60평, ○○리 (지번 5 생략) 전 154평, ○○리 (지번 6 생략) 전 559평 부분에 관하여만 소외 3 사망 후 호주상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 후 타인에게 매도하여 처분하였다.

2) 이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 비록 피고가 이 사건 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하고 있다고 하더라도, 이 사건 토지를 피고가 점유하게 된 경위나 점유의 용도, 이 사건 토지 및 그와 함께 분할된 다른 토지의 이용, 처분, 권리 행사 관계 등을 고려할 때, 이 사건 토지의 분할 및 지목 변경 당시 피고 측이 소유권 취득을 위한 적법한 절차를 거쳤을 가능성을 배제할 수 없다. 따라서 이와 같은 상황에서 이 사건 토지에 대한 피고의 자주점유 추정을 함부로 부정하여 무단점유로 인정하여서는 아니 된다.

3) 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 이와 달리 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 1975. 12. 31. 지적법 개정 전에 복구된 구 토지대장의 권리추정력과 자주점유의 추정에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여,

관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      천대엽

                  대법관      오경미

주    심      대법관      권영준

                  대법관      엄상필