

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다223591(본소) 건물등철거
2023다223607(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처

담당변호사 김진솔 외 2인

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고)

소송대리인 변호사 최승걸

원 심 판 결 춘천지방법원 2023. 2. 9. 선고 2021나35718(본소), 2021나35725
(반소) 판결

판 결 선 고 2023. 7. 13.

주 문

원심판결 중 본소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 춘천지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에 등기명의자는 그 전 소유자는 물론 제3자에 대하여도 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를 주장·증명하여야 한다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다 46059 판결, 대법원 2013. 1. 10. 선고 2010다75044, 75051 판결 등 참조). 즉, 부동산 등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 등기명의자가 등기부에 기재된 것과 다른 원인으로 등기 명의를 취득하였다고 주장하고 있지만 그 주장 사실이 인정되지 않는다 하더라도 그 자체로 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없으므로, 그와 같은 경우에도 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 무효사유를 주장·증명할 책임을 지게 된다(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결 등 참조). 토지에 관하여 점유취득시효 완성에 따라 소유권이전등기가 마쳐진 경우에도 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것은 마찬가지이므로, 제3자가 등기명의자의 취득시효 기간 중 일부 기간 동안 해당 토지 일부에 관하여 직접적·현실적인 점유를 한 사실이 있다는 사정만으로 등기의 추정력이 깨어진다고나 위 소유권이전등기가 원인무효의 등기가 된다고 볼 수는 없다.

나. 등기원인의 존부에 관하여 분쟁이 발생하여 당사자 사이에 소송이 벌어짐에 따라 법원이 위 등기원인의 존재를 인정하면서 이에 기한 등기절차의 이행을 명하는 판결을 선고하고 그 판결이 확정됨에 따라 이에 기한 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 그

등기원인에 기한 등기청구권은 법원의 판단에 의하여 당사자 사이에서 확정된 것임이 분명하고, 법원이나 제3자도 위 당사자 사이에 그러한 기판력이 발생하였다는 사실 자체는 부정할 수 없는 것이므로, 위 기판력이 미치지 아니하는 타인이 위 등기원인의 부존재를 이유로 확정판결에 기한 등기의 추정력을 번복하기 위해서는 일반적으로 등기의 추정력을 번복함에 있어서 요구되는 증명의 정도를 넘는 명백한 증거나 자료를 제출하여야 하고, 법원도 그러한 정도의 증명이 없는 한 확정판결에 기한 등기가 원인 무효라고 단정하여서는 아니 된다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다26252 판결 참조).

2. 판단

가. 원심판결 이유 및 적법하게 채택된 증거에 따르면, 아래의 사정이 인정된다.

1) 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 소유 경위

가) 원고 토지에 관하여 1974. 12. 31. 소외 1 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 원고 토지 등 3필지 위에 원고 건물이 신축되어 1978. 12. 30. 소외 1, 소외 2, 원고의 아버지인 소외 3 명의로 각 1/3 지분에 관한 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나) 소외 1은 2017. 9. 27. 소외 3을 상대로 원고 건물 중 각 1/3 지분에 관한 소유권보존등기의 말소등기청구소송을 제기하였고, 이에 대하여 소외 3은 2018. 3. 16. 반소로 소외 1·소외 2를 상대로 원고 토지 및 건물에 관하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구소송을 제기하였다.

다) 소외 1의 본소 청구가 기각되고 소외 3의 반소 청구 중 일부가 인용되어 확정되었는데, 그 소송에서 소외 3이 1974. 12. 31.경부터 매수인으로서 원고 토지를 점유하였음은 물론 1978.경부터 원고 건물의 소유자로서 그 부지인 원고 토지를 점유한 사실이 인정되었고, 1978. 12. 30.경부터 원고 건물을 점유한 사실도 인정되었다.

라) 소외 3은 2018. 11. 6. 위 확정 판결에 따라 원고 토지에 관하여 1994. 12. 31.자 취득시효완성을 원인으로, 원고 건물에 관하여 1998. 12. 30.자 취득시효완성을 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

마) 원고는 2018. 11. 28. 소외 3으로부터 원고 토지 및 건물에 관하여 2018. 11. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)의 소유 경위

가) 피고는 1974. 12. 24. 원고 토지에 인접한 피고 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 토지 등 2필지 위에 피고 건물이 신축되어 1991. 2. 11. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

나) 제1심의 측량감정결과, 피고 건물 중 제1심 별지 감정도 표시 10, 11, 12, 13, 14, 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분이 원고 토지를 침범한 상태이다(이하 '이 사건 침범 토지'라 한다).

나. 원심은 피고가 1991. 2. 11. 피고 건물에 관하여 소유권보존등기를 마침에 따라 소외 3이 이 사건 침범 토지에 대한 점유를 상실하였다고 보아, 원고 토지에 관한 소외 3 명의 소유권이전등기 중 이 사건 침범 토지에 관한 부분은 점유취득시효가 완성되지 않았으므로 원인무효이고, 이를 승계취득한 원고 명의의 소유권이전등기 역시 원인무효라고 보아, 이 사건 침범 토지의 소유자가 원고임을 전제로 한 본소 청구는 모두 이유가 없다고 판단하였다.

다. 위 인정사실 및 관련 법리에 비추어 보면, 이 사건 침범 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기를 원인무효라고 본 원심의 판단은 아래의 이유로 수긍할 수 없다.

1) 소외 3·소외 1 사이의 소송에서 소외 3이 1978. 12. 30.경부터 원고 건물의 소유

자로서 그 부지에 해당하는 원고 토지를 점유한 사실이 인정되었는데, 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유한다고 볼 것이므로 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 부지를 점거하고 있지 아니하더라도 그 건물의 소유를 위하여 해당 부지를 점유한 것이 되는 점(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다47282 판결 등 참조)에 비추어 보면, 소외 3이 원고 건물의 소유자로서 그 부지에 해당하는 원고 토지를 점유하게 된 이후의 어느 시점부터 피고 건물의 신축에 따라 피고가 원고 토지 중 극히 일부분에 해당하는 이 사건 침범 토지를 직접적·현실적으로 점거하였더라도, 이러한 사정만으로는 소외 3의 이 사건 침범 토지에 관한 점유 사실이 부정된다거나 소외 3의 이 사건 침범 토지에 관한 점유가 상실되었다고 평가할 수 없다.

2) 물건에 대한 점유는 사회 관념상 어떤 사람의 사실적 지배 아래에 있는 객관적 상태를 말하는 것으로서, '사실적 지배'는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권 관계, 타인지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단해야 하는바(대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다201410 판결 등 참조), 피고가 이 사건 침범 토지를 직접적·현실적으로 점유하기 시작한 당시를 기준으로 보더라도 그것이 적법한 권원에 의하여 개시되었음을 인정할 만한 증거가 없는 이상, 원고 토지의 매수자 겸 소외 1에 대한 명의신탁자의 지위에 있었던 소외 3이 피고의 위 점유를 배제할 수 없는 상황이었다고 단정할 수는 없고, 이러한 점에서도 소외 3의 이 사건 침범 토지에 관한 점유 사실이 부정된다거나 소외 3의 이 사건 침범 토지에 관한 점유가 상실되었다고 볼 수 없다.

3) 위와 같은 상황에서 원고 토지에 관하여 점유취득시효 완성에 따라 소외 3 명의

소유권이전등기가 마쳐진 이상, 소외 3이 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 피고가 소외 3의 취득시효 기간 중 일부 기간 동안 이 사건 침범 토지에 관하여 직접적·현실적인 점유를 한 사정이 증명되었다고 하여, 이러한 사정만으로 이 사건 침범 토지에 관한 소외 3 명의 소유권이전등기의 추정력이 깨어진다고거나 위 소유권이전등기가 원인무효의 등기가 된다고 볼 수는 없다.

4) 더욱이 원고 토지에 관한 소외 3 명의 소유권이전등기는 소외 1과의 민사소송에서 해당 등기원인인 '점유취득시효 완성' 사실이 인정됨에 따라 마쳐진 것으로, 비록 위 소송의 기판력이 피고에게는 미치지 않는다고 하더라도 피고가 '점유취득시효 완성' 사실을 부정하면서 확정판결에 기한 소외 3 명의 소유권이전등기의 추정력을 번복하기 위해서는 일반적으로 등기의 추정력을 번복함에 있어서 요구되는 증명의 정도를 넘는 명백한 증거나 자료를 제출하여야 한다. 그런데 피고가 소외 3의 점유취득시효 기간 중 일부 기간 동안 그 점유 토지의 일부인 이 사건 침범 토지에 관하여 직접적·현실적인 점유를 한 사실이 있다는 사정만으로는 일반적으로 등기의 추정력을 번복함에 요구되는 증명의 정도에 미치지 못하고, 달리 그 정도를 넘는 명백한 증거나 자료가 제출되었다고 보이지도 않는 이상, 확정판결에 기한 등기에 해당하는 이 사건 침범 토지에 관한 소외 3 명의 소유권이전등기를 원인무효라고 함부로 단정하여서도 아니 된다.

라. 그렇다면, 이 사건 침범 토지의 면적·내역 등에 비추어 원고의 본소 청구 중 그 지상 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 부분이 권리남용에 해당할 여지가 있음은 별론으로 하더라도, 원심이 판시와 같은 이유를 들어 이 사건 침범 토지에 관한 원고 명의 소유권이전등기의 추정력이 복멸되었음을 전제로 이를 원인무효의 등기라고 판단한 것은 등기의 추정력, 확정판결에 따른 등기 추정력의 복멸에 관한 법리를 오해함으

로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 본소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	민유숙
	대법관	조재연
	대법관	이동원
주 심	대법관	천대엽