

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다275744(본소) 소유권이전등기
2020다275751(반소) 부당이득금

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 한일
담당변호사 홍지욱

피고(반소원고), 상고인

주식회사 ○○○

소송대리인 변호사 안창환 외 1인

원 심 판 결 부산고등법원 2020. 9. 24. 선고 (창원)2019나12568(본소), 12575
(반소) 판결

판 결 선 고 2024. 12. 24.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 김해시 △△읍 □□리 (지번 1 생략) 임야 11,705㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 소외 1 회사는 2010. 8. 30. 원고의 동명이인인 소외 2와 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하였다. 이 사건 토지는 이를 원인으로 2011. 8. 31. 소외 1 회사 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2013. 10. 17. 소외 3 신탁회사앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 소외 1 회사, 소외 4 회사, 소외 5 회사와 함께 김해 ◇◇일반산업단지 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 공동사업시행자로서 김해시 △△읍 □□리 (지번 2 생략) 일대의 이 사건 토지를 비롯한 사업부지에 산업단지를 조성하였다.

라. 이 사건 사업이 완료되어 이 사건 토지를 비롯한 사업부지에 관한 종전의 지적공부가 모두 폐쇄되고 새로운 지적공부가 작성됨에 따라 이 사건 토지의 등기부도 폐쇄되었고, 2013. 12. 24. 김해시 △△읍 □□리 (지번 3 생략) 공장용지 12,280.7㎡, 같은 리 (지번 4 생략) 공원 2,688.8㎡, 같은 리 (지번 5 생략) 도로 14,053.7㎡에 소외 3 신탁회사 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 라.항 기재 각 토지는 2013. 12. 31. 소외 1 회사 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2014. 1. 15. 피고 앞으로 2013. 12. 10. 자 매매를 원인으로 소유권이전등기가

마쳐졌다. 그중 김해시 △△읍 □□리 (지번 5 생략) 도로 14,053.7㎡는 2014. 5. 1. 김해시에 무상귀속 되었다.

바. 이 사건 토지는 ① 김해시 △△읍 □□리 (지번 3 생략) 공장용지 12,280.7㎡ 중 원심판결 별지 도면 표시 ㉔ 부분 8,914.2㎡(이하 '이 사건 공장용지 부분'이라 한다), ② 같은 리 (지번 4 생략) 공원 2,688.8㎡ 중 같은 도면 표시 ㉕ 부분 1,913.9㎡(이하 '이 사건 공원 부분'이라 한다) 및 ③ 같은 리 (지번 5 생략) 도로 14,053.7㎡ 중 같은 도면 표시 ㉖ 부분 876.9㎡에 해당한다.

사. 피고는 이 사건 공장용지 부분 및 이 사건 공원 부분을 점유하고 있다.

2. 본소 청구에 관하여(제1, 2 상고이유)

가. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

이 사건 토지의 소유자가 아니고 처분권한도 없는 소외 2의 처분으로 이루어진 이 사건 토지에 관한 소외 1 회사와 소외 3 신탁회사 명의의 소유권이전등기는 모두 무효이다. 또한 이 사건 토지에 관한 등기부 폐쇄 이후 이루어진 이 사건 토지 중 이 사건 공장용지 부분과 이 사건 공원 부분에 관한 소외 3 신탁회사 명의의 소유권보존등기, 순차로 마쳐진 소외 1 회사와 피고 명의의 각 소유권이전등기도 모두 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 공장용지 부분 및 이 사건 공원 부분의 진정한 소유자로서 현재 등기명의인인 피고를 상대로 진정한 등기명의의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다. 이러한 원고의 청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 없다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이 부분 원심의 판단은 수긍할 수 있고 거기에 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기청구의 요건, 신

의성실의 원칙에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 반소 청구에 관하여(제3, 4 상고이유)

가. 관련 법리

1) 점유자가 점유물을 보존하거나 개량하기 위하여 지출한 필요비나 유익비에 관하여 민법 제203조 제1항, 제2항은 점유자가 '점유물을 반환할 때'에 상환을 청구할 수 있도록 규정하고 있으므로, 그 상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물 반환을 청구받거나 회복자에게 점유물을 반환한 때에 비로소 발생하여 점유자가 이를 행사할 수 있는 상태가 되고 이행기가 도래한다(대법원 1993. 12. 28. 선고 93다30471, 93다30488 판결, 대법원 2011. 12. 13. 선고 2009다5162 판결 등 참조).

2) 민법 제203조는 정당한 법률관계가 없는 물건 점유자와 회복자 사이에서 점유물을 반환하는 경우 점유자가 지출한 필요비 또는 유익비의 상환청구 범위와 상환시기에 관하여 규정한 특별규정이므로(대법원 1969. 7. 22. 선고 69다726 판결 등 참조), 물건의 소유자가 적법한 점유 권원 없는 점유자를 상대로 민법 제213조에 따른 물권적 청구권을 행사하여 물건의 반환을 구할 수 있는 경우 점유자는 물건의 소유자를 상대로 민법 제741조에 따라 해당 비용의 반환을 구할 수는 없고 민법 제203조에 따라 '점유물을 반환할 때' 비로소 비용상환청구권을 행사할 수 있을 뿐이다.

나. 판단

1) 이러한 법리와 기록에 비추어 이 사건을 살펴본다. 피고는 현재 이 사건 공장용지 부분 및 이 사건 공원 부분을 점유하고 있고, 그에 대한 적법한 점유 권원이 없으므로 진정한 소유자인 원고는 피고를 상대로 민법 제213조에 따라 위 각 부분 토지의 반환을 청구할 수 있다. 따라서 피고가 이 사건 공장용지 부분 및 이 사건 공원 부분

에 필요비 또는 유익비를 지출하였더라도 피고는 민법 제203조에 따라 원고로부터 위 각 부분 토지의 반환청구를 받거나 원고에게 이를 반환한 때 비용의 상환을 청구할 수 있을 뿐, 민법 제741조에 따른 부당이득반환청구권을 행사할 수는 없다. 그런데 원고는 피고를 상대로 이 사건 공장용지 부분 및 이 사건 공원 부분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있을 뿐이다. 원고가 점유의 반환을 구한다거나 피고가 점유를 반환하였다는 사정은 보이지 않는다. 그렇다면 피고가 주장하는 유익비상환청구권은 아직 발생하지 않았으므로 피고의 청구는 받아들이기 어렵다.

2) 원심판결의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있기는 하지만, 피고의 원고에 대한 유익비상환청구권을 인정하지 않은 원심의 판단 취지는 위와 같으므로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 부당이득반환청구 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이숙연

대법관 이흥구

주 심 대법관 오석준

대법관 엄상필