

구분소유적 공유와 취득시효

- 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다68750 판결 -

구분소유적 공유관계에서 특정 부분만을 소유·점유하는 공유자가 다른 일방의 부분을 20년간 점유 했으면 취득시효가 인정될 수 있을까?

1. 사실 관계

X의 아버지 A와 삼촌 B는 X의 조부로부터 물려받은 甲토지를 절반으로 나눠 각각 소유하기로 하고 등기를 마쳤다. 그 후 A와 B는 A 소유의 다른 토지와 B의 甲토지에 대한 지분을 교환하는 약정을 체결했다. 이 약정에 따라 A와 X는 지분을 점유해 오던 중 B가 사망해 등기는 B의 배우자인 Y에게 넘어갔다. 그 후 甲토지는 건설공사 부지에 편입됐고, Y는 지분에 대한 보상금을 받았다. 이에 X는 Y를 상대로 “교환계약에 근거하여 20년간 점유한 결과 점유취득시효가 완성됐으므로 보상금을 반환하라”며 소송을 제기했다. X의 주장은 타당한 것일까.

2. 해설

20년간 소유의 의사로 평온,公然하게 부동산을 점유한 자는 등기함으로써 소유권을 취득할 권리를 갖고(민법 제245조 제1항), 이를 점유취득시효라고 한다. 그런데 공유 토지의 특정 부분을 점유하면서 소유권 등기는 전체 토지의 지분으로 마친 구분소유적 공유관계에 있는 공유자 1인이 다른 공유자의 점유 부분을 적법하게 취득했다고 주장하면서 20년간 점유했다면 그 공유자에게 점유취득시효가 인정될 수 있을까?

대법원은 점유취득시효에 필요한 소유의 의사가 권원의 성질 등에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 한다는 입장을 취하고 있고(대법원 1983. 7. 12. 선고 82다708, 709, 82다카1792, 1793 전원합의체 판결 등 다수), 공유부동산의 경우에 공유자 중의 1인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 그 권원의 성질상 다른 공유자의 지분비율의 범위 내에서는 소유의 의사가 없는 것으로 보았다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다27752판결 등). 위와 같은 대법원의 기존 입장에 따라, 원심은 X가 공유자로서 공유지분권에 기초하여 甲토지를 점유하였기에 X에게 소유의 의사가 없다고 보아 점유취득시효를 인정하지 않았다.

그러나 본 사안에서 대법원은, 구분소유적 공유관계에서 어느 특정 부분만을 소유·점유하는 공유자가 매매 등과 같이 종

전의 공유지분권과는 별도의 자주점유가 가능한 권원에 의하여 다른 공유자가 소유·점유하는 특정된 부분을 취득해 점유를 개시했다고 주장하는 경우에는(X가 주장하는 교환 약정은 증거가 없어서 인정되지 않았음) 타인 소유의 부동산을 매수·점유하였다고 주장하는 경우와 달리 불 필요가 없으므로 X에게 소유의 의사가 있다고 판단했다.

이와 같이 대법원은, 점유자의 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 점유자가 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로(민법 제197조 제1항), 상대방이 점유자에게 '소유의 의사'가 없다는 점을 입증해야 한다는 기존의 입장을 이 사건에서도 동일하게 적용함으로써, 비록 X가 주장하는 교환 약정이 인정되지 않더라도 X에게 소유의 의사가 없다는 점은 Y가 입증하여야 한다는 이유로 원심판결을 파기하고 X의 손을 들어주었다.

본 판결은 점유취득시효와 소유의 의사에 대한 기존 대법원의 입장을 유지하면서도 구분소유적 공유관계만의 특징을 충분히 고려한 판결이라 할 것이다. 따라서 토지의 공유자들은 자신들의 공유 형태를 명확히 확인한 후 향후 있을지도 모를 분쟁을 미연에 방지하는 것이 좋겠다.

이 글은 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.