

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2004다38150 소유권이전등기절차이행
2004다38167(병합) 소유권이전등기
2004다38174(병합) 소유권이전등기
2004다38181(병합) 소유권이전등기

원고(선정당사자), 상고인

원고

소송대리인 법무법인 태평양 담당변호사 강현, 이동수

피고, 피상고인

1. 부산광역시 도시개발공사

부산 부산진구 부전동 384-7

대표자 사장 김을희

소송대리인 변호사 김용대, 김동훈

2. 부산광역시

대표자 시장 허남식

소송대리인 변호사 박옥봉

3. 대한민국

법률상 대표자 법무부장관 천정배

소송수행자 김윤성, 이경택, 조주섭, 장윤옥, 노영인

4. 부산광역시 동구

대표자 구청장 정현옥

소송대리인 변호사 박옥봉

원 심 판 결 부산고등법원 2004. 6. 30. 선고 2002나14198, 14204(병합),
14211(병합), 14228(병합) 판결
판 결 선 고 2006. 4. 27.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

구 도시재개발법(1981. 3. 31. 법률 제3409호로 개정되기 전의 것) 제47조는 ‘대지 및 건축시설은 관리처분계획에 의하여 이를 처분 또는 관리하여야 한다’고 규정하고 있고, 제49조 제1항은 ‘제41조 제5항의 규정에 의하여 고시된 관리처분계획에 따라 대지 또는 건축시설을 분양받을 자는 제48조 제5항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는 다음날에 그 분양받을 대지 또는 건축시설에 대한 소유권을 취득한다’고 규정하고 있어, 재개발구역 안의 토지등의 소유자가 재개발사업의 시행결과 조성된 대지에 관한 소유권을 취득하는지 여부는 관리처분계획에 따른 분양처분에 의하여 정하여지는 것이므로

로, 비록 구 도시재개발법 제48조 제3항의 규정에 의한 재개발공사완료 공고가 있었다고 하더라도 재개발사업 시행자의 관리처분계획의 수립 및 분양처분이 없었다면 재개발구역 안의 토지 등의 소유자가 재개발사업의 시행결과 새로 조성된 대지에 관한 소유권을 취득하지 못한다.

원심은, 그 채택 증거들을 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음 이 사건 재개발사업이 관리처분계획의 수립을 전제로 하는 분양처분 및 그 고시가 이루어지지 않은 채 종료되었으므로 피고 부산광역시장의 재개발사업완료 및 구역해제 공고가 있었음에도 불구하고 원고들이 이 사건 각 토지에 관한 소유권을 취득하지 못하였다고 판단하였는바, 위 법리에 따라 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면 원심의 사실인정과 판단은 정당하고 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 구 도시재개발법이 규정한 분양처분의 법적성질에 관한 법리오해나 심리미진, 판단누락의 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

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·객관적으로 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 외

형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결).

기록에 의하면, 이 사건 각 토지를 포함한 부산 (상세 주소 생략) 일대는 국유지로서 그 위에 무허가 불량주택들이 산재하여 있었던 사실, 원고들 또는 원고들에게 주택을 매도한 소외인들은 그 점유의 개시 또는 승계 당시에 이 사건 각 토지가 국유지에 해당한다는 사정을 알면서도 그 각 토지를 점유하여 온 사실, 부산광역시 동구청장이 1974. 6. 경 이 사건 재개발구역 내 주민들에게 국공유지에 관하여는 부산시와 매도계약을 체결한 후 장기적으로 상환하도록 통지하였고, 원고들이나 원고들에게 주택을 매도한 소외인들도 그러한 내용을 알고 이 사건 재개발사업에 의하여 위치가 정하여진 이 사건 각 토지 위에 주택을 신축한 후 이 사건 각 토지를 점유하기 시작하였으며, 피고 부산광역시는 이 사건 재개발사업완료 공고를 하면서 국공유지는 불하를 받아야 함을 함께 공고하였고, 그 후 원고들이 피고 부산광역시에게 이 사건 각 토지를 저렴한 가격에 매도할 것을 요구하였으며, 일부 원고들은 점유하고 있는 대지에 관하여 피고 부산광역시 동구와 사이에 대부계약을 체결하거나 위 피고가 부과한 변상금을 납부하기도 한 사실을 알 수 있는바, 이러한 사정에 비추어 보면 이 사건 각 토지 위에 주택을 신축하면서 시작된 원고들 또는 소외인들의 이 사건 각 토지에 대한 점유는 성질상 타주점유에 해당할 뿐만 아니라 외형적, 객관적으로 보아 원고들 또는 소외인들이 타인의 소유권을 배척하고 이 사건 각 토지를 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것으로 보인다. 따라서 원심이 같은 취지에서 원고들이나 소외인들은 모두 소유의 의사를 가지고 이 사건 각 토지를 점유한 것으로 볼 수 없으며, 또한 원고들이나 소외인들

이 이 사건 재개발사업 진행과정에서 이 사건 각 토지 위에 주택을 신축하고 자신들 명의로 소유권보존등기를 경료하였다고 하여 그때부터 이 사건 각 토지에 대한 점유가 자주점유로 전환된다고 볼 수도 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 자주점유에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자인 원고(선정당사자)가 부담하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 양승태 _____

주 심 대법관 강신욱 _____

 대법관 고현철 _____

 대법관 김지형 _____

선 정 자 목 록(생략)