

제주지방법원 2022. 11. 25 선고 2021가단65202 판결 [소유권이전등기말소등기 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 경연 담당변호사 박동수, 이창규, 성낙환

소송복대리인 변호사 황성현, 김세희

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 25.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 1998. 5. 19. 시효취득을 원인으로 한  
소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사 송현경

## 부동산의 표시

1. 제주도 C 전 410평

## 주위적 청구원인

### 1. 당사자들의 지위

원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 합니다)의 매수인이고, D은 이 사건 부동산을 원고에게 매도한 자이며, 피고는 이 사건 부동산의 현재 명의인입니다 (갑 제1호증의 1).

### 2. 원고의 이 사건 부동산의 취득

#### 가. 이 사건 부동산 매매계약 체결 경위

원고의 시누이인 E는 1978년경 시흥에서 복덕방을 하던 시누 남편으로부터 여유자금이 있으면 제주도 땅에 투자하라는 조언을 받고 제주도에 있는 농지를 구입하였으며, 그 무렵 E는 같은 아파트 단지 내에 살던 율케인 원고에게 자신의 제주도 땅 구입 사실을 알려주면서 당시 자신이 매수하기 위해 알아 본 여러 필지 중 이 사건 부동산과 F 토지(이하 'F 토지'라 하고 위 2필지를 합하여 '이 사건 부동산 등'이라 합니다)를 소개해주었습니다.

당시 특별히 아픈 곳 없이 허약체질로 건강이 좋지 않아서 제주도에 내려가 농사를 지으며 지낼 계획이었던 원고는 1978. 5. 8.경 당시 G 이장이었던 H의 도움으로 D으로부터 이 사건 부동산 등을 매수하였습니다(갑 제5호증, 갑 제2호증의 1, 갑 제8호증의 2).

#### 나. 이 사건 부동산 등의 현황

이 사건 부동산 등의 전 소유자는 D으로 동일하고(갑 제1호증의 3, 갑 제2호증의 3), 이 사건 부동산 등은 당시부터 현재까지 경계나 높낮이 차이 없이 평탄한 1필지처럼 보이고 실제로도 1필지로 이용되고 있으며(갑 제7호증의 1~3 사진, 항공사진, 지적 현황), 원고 명의로 소유권이 이전된 F 토지의 면적은 5115평인데 반해 이 사건 부동산은 415평에 불과하여 F 토지의 10분의 1에도 미치지 않습니다(갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 1).

그리고 이 사건 부동산은 F 토지의 알박기 형태로 되어 있어, 이 사건 부동산을 매수하지 않을 경우 경작 등 토지 이용상 제약이 많아 이 사건 부동산을 함께 매수하지 않으면 경제적 가치가 현저하게 떨어집니다(갑 제7호증의 1~3).

위와 같은 사실을 종합하여 볼 때 F 토지를 매수하면서 이 사건 부동산도 함께 매수하였을 것임은 경험칙에 의하더라도 분명하다 할 것입니다.

#### 다. 원고의 이 사건 부동산 점유

원고는 이 사건 부동산 등을 취득하여 과실수를 식재하려 하였으나, 이후 남편 사업이 어렵게 되는 등의 사정으로 인하여 차일피일 미루며 직접 경작을 하지 못하고 G 이장 H에게 관리를 맡기게 되었습니다. 그리하여 처음에는 H이 이 사건 토지 등을 경작하다가 H이 사망하자 그의 동생인 I이 원고의 허락을 받아 2년여 동안 이 사건 부동산 등을 경작하였으며, 이후부터 현재까지는 역시 원고의 허락을 받아 위 I의 사촌형인 J이 경작을 하고 있습니다(갑 제8호증 1, 2 I 사실확인서, 갑 제9호증 토지사용계약서).

이와 같이 원고는 이 사건 부동산을 H과 I, 그리고 J에게 경작케 하며 간접 점유해

왔습니다.

#### 라. 이 사건 부동산의 소유권이전등기 누락 확인

원고는 이 사건 부동산의 이전등기절차를 당시 사법서사에게 맡겼고, 그동안 이 사건 부동산이 타인 명의로 소유권이전등기가 경료된 줄은 전혀 모르고 있다가 최근 이 사건 부동산에 관하여 원고가 아닌 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료된 사실을 알게 되었습니다.

원고가 D로부터 이 사건 부동산과 함께 매수한 이 사건 부동산 연결 토지에 대해서는 아무런 문제없이 원고 명의로 소유권이전등기가 경료되었습니다.

#### 마. 소결

이와 같이 원고가 이 사건 부동산 등을 매입하게 된 경위, 이 사건 부동산 등의 현황, 원고가 이 사건 부동산 등을 취득한 경위에 대하여 잘 알고 있는 이 사건 부동산 등의 전 소유자인 K의 당숙이자 원고가 주민등록을 이전한 L 주택의 소유자인 H의 동생인 J의 진술, 그리고 원고가 이 사건 부동산 등을 취득한 이래 현재까지 원고의 요청에 의해 이 사건 부동산 등을 H, I, J 등이 순차로 경작해오고 있는 점, 이 사건 부동산 인근 마을에서 태어나 줄곧 고향을 떠나지 않고 살고 있는 I은 그동안 원고를 이 사건 부동산의 소유자로 알고 있었고, 이 사건 부동산의 등기부상 소유자로 되어 있는 피고에 대해서는 전혀 모르는 사람이라고 진술하고 있는 점, 그동안 누구도 이 사건 부동산의 소유자라고 나타난 사실이 없는 점 등을 종합해보면 원고가 이 사건 부동산을 매수하였음을 알 수 있습니다.

### 3. 이 사건 토지에 대한 점유시효취득

#### 가. 원고의 점유(간접점유)

원고는 이 사건 토지 등을 취득한 후 사정상 직접 농사를 짓지 못하고 원고가 이 사건 토지 등을 취득하는데 도움을 준 위 G 이장 H로 하여금 관리·경작하도록 했습니다. 그리고 H가 사망한 이후에는 H의 동생인 I에게 이 사건 토지 등을 경작케 하였고, I가 2년여 동안 이 사건 토지 등을 경작하였으며, 이후에는 역시 원고의 승낙을 받아 I의 사촌 형인 J이 현재까지 이 사건 토지 등을 경작하고 있습니다.

토지에 대한 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 아니한다는 것이 대법원이 계속 유지하여 온 견해이고, 위에서 말하는 점유에는 직접점유 뿐만 아니라 간접점유도 포함한다고 해석하여야 할 것이므로(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다28468 판결), 토지에 대한 취득시효완성으로 인하여 발생한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대하여 직접점유뿐만 아니라 간접점유를 하고 있는 동안에도 시효로 소멸하지 않는다 할 것입니다.

#### 나. 피고의 소유권 취득 및 점유취득시효의 완성

한편 원고가 이 사건 토지 등을 H를 통하여 간접점유하던 1978. 5. 19. 피고는 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤습니다.

이와 같이 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 변경된다고 하더라도 그 사유만으로 점유자의 종래의 사실상태의 계속을 파괴한 것이라고 볼 수 없어 취득시효를 중단할 사유가 되지 못하므로(대법원 1976. 3. 9. 선고 75다2220,2221 판결, 대법원 1997. 4. 25. 선고 97다6186 판결), 새로운 소유명의자는 취득시효완성 당시 권리의무 변동의 당사자로서 취득시효완성으로 인한 불이익을 받게 된다 할 것이어서 시효완성자는 그 소유명의자에게 시효취득을 주장할 수 있는바(대법원 1973. 11. 274.

선고 73다1093, 1094 판결, 대법원 1992. 3. 10. 선고 91다43329 판결), 토지에 대한 점유취득시효가 완성되기 전 그 토지에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 취득시효의 완성을 주장할 수 있습니다.

#### 다. 자주·평온·공연 점유

이와 같이 이 사건 부동산을 매수한 원고는 그때부터 현재까지 H, I, J으로 하여금 순차로 점유 경작케 하면서 이 사건 부동산을 간접 점유하여 왔고, I의 사실확인서와 같이 그동안 피고 B은 물론 누구도 이 사건 부동산에 대한 소유권을 주장한 사실이 없었는바, 원고는 이 사건 부동산을 취득한 이래 현재까지 소유의 의사로 평온·공연하게 이 사건 부동산을 점유하여 왔던 것입니다.

#### 라. 소결

그렇다면 원고는 이 사건 부동산에 대하여 피고가 이 사건 부동산에 대한 소유권을 취득한 1978. 5. 19.을 기산일로 하여 20년이 되는 1998. 5. 19. 이 사건 부동산을 점유로 시효취득하였다 할 것이고, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 1998. 5. 19. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

#### 4. 결론

이에 원고는 피고에 대하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받기 위하여 이 사건 청구를 하는 바입니다.

