

대법원 2006. 6. 29 선고 2005다32814,32821 판결 [건물명도등·소유권이전등기말소]
[공2006.8.15.(256),1404]

판 시 사 항

[1] 민법조정법상의 조정의 효력

[2] 조정채무를 불이행하면 소유권이전등기절차를 이행한다는 내용의 조정조항의 의미

판 결 요 지

[1] 조정은 재판상의 화해와 동일한 효력이 있고, 재판상의 화해는 확정판결과 동일한 효력이 있으며 창설적 효력을 가지는 것이어서 화해가 이루어지면 종전의 법률관계를 바탕으로 한 권리·의무관계는 소멸하는 것이므로, 마찬가지로 당사자 사이에 조정이 성립되면 종전의 다툼있는 법률관계를 바탕으로 한 권리·의무관계는 소멸하고, 조정의 내용에 따른 새로운 권리·의무관계가 성립한다.

[2] 조정채무를 불이행하면 소유권이전등기절차를 이행한다는 내용의 조정이 성립한 경우, 그 조정이 대여금채권담보의 목적으로 경료된 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 구하는 소송절차에서 이루어진 것이라 하더라도 위 조정에 기한 소유권이전등기절차에 당연히 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되어 청산절차를 거쳐야 소유권을 취득한다고 할 수 없고, 조정조항의 내용이 채권담보의 목적으로 소유권이전등기절차를 이행하기로 한다거나 다시 대물변제의 예약을 한 것이 아니라

조정채무불이행시 바로 소유권을 이전해 주기로 한 것이라면 그 조정의 내용에 따라
소유권이전등기를 경료함으로써 바로 소유권을 취득한다고 보아야 할 것이다.

참 조 조 문

[1] 민사조정법 제29조, 민사소송법 제220조

[2] 민사조정법 제29조, 민사소송법 제220조

참 조 판 례

[1] 대법원 1977. 6. 7. 선고 77다235 판결, 대법원 1981. 8. 25. 선고 80다2645

판결(1984,520), 1988. 1. 19. 선고 85다카1792 판결(1988,189), 대법원 1992. 5. 26. 선고
91다28528 판결(1992,1037)

따 릇 판 례

대법원 2017. 4. 26 선고 2017다200771 판결 , 대법원 2008. 1. 10 선고 2006다37304 판결 ,
대법원 2007. 6. 28 선고 2005두7174 판결 , 대법원 2007. 4. 26 선고 2006다78732 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 김상◇)

【피고(반소원고), 상고인】 피고 1외 1인

【피고, 상고인】 피고 3

(소송대리인 변호사 박민□외 3인)

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들(반소원고 포함)이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 조정은 재판상의 화해와 동일한 효력이 있고(민사조정법 제29조), 재판상의 화해는 확정판결과 동일한 효력이 있으며 창설적 효력을 가지는 것이어서 화해가 이루어지면 종전의 법률관계를 바탕으로 한 권리·의무관계는 소멸하는 것이므로(대법원 1977. 6. 7. 선고 77다235 판결, 1981. 8. 25. 선고 80다2645 판결, 1992. 5. 26. 선고 91다28528 판결 등 참조), 마찬가지로 당사자 사이에 조정이 성립되면 종전의 다툼있는 법률관계를 바탕으로 한 권리·의무관계는 소멸하고, 조정의 내용에 따른 새로운 권리·의무관계가 성립한다고 할 것이다. 따라서 조정채무를 불이행하면 소유권이전등기절차를 이행한다는 내용의 조정이 성립한 경우 그 조정이 대여금채권담보의 목적으로 경료된 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 구하는 소송절차에서 이루어진 것이라 하더라도 위

조정에 기한 소유권이전등기절차에 당연히 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되어 청산절차를 거쳐야 소유권을 취득한다고 할 수 없고, 조정조항의 내용이 채권담보의 목적으로 소유권이전등기절차를 이행하기로 한다거나 다시 대물변제의 예약을 한 것이 아니라 조정채무불이행시 바로 소유권을 이전해 주기로 한 것이라면 그 조정의 내용에 따라 소유권이전등기를 경료함으로써 바로 소유권을 취득한다고 보아야 할 것이다.

돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 원심이 적법하게 확정된 사실관계와 기록에 의하면, 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) 1, 2에게 1999. 5. 29.부터 2001. 1. 2.까지 12회에 걸쳐 각 이자 월 2%, 연체이자 월 2.5%, 기한 1년으로 정하여 합계 15억 원을 대여하였고, 그 채권담보의 목적으로 2000. 2. 1. 위 피고들 소유의 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 원인으로 한 가등기를 설정한 사실, 원고는 위 피고들이 위 각 채무의 이행을 지체하자 위 피고들을 상대로 대전지방법원 천안지원 2001가합1396호로 이 사건 부동산에 관하여 위 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 구하는 소유권이전등기청구의 소를 제기하였고, 그 소송중인 2001. 9. 17. 원고와 위 피고들 사이에 “위 피고들은 원고에게 ① 원금 15억 원은 2001. 7. 1.부터 2004. 12. 1.까지 30개월간 매월 1일에 월 5,000만 원씩 상환하고, ② 이자는 월 1%의 이자율을 적용하여 2001. 12. 1.부터 위 원금 완제일까지 매월 1일에 월 1,500만 원씩의 이자를 지급하며, ③ 위 원금 또는 이자지급의무를 5회 이상 지체시 이 사건 부동산에 관하여 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다.”는 내용의 조정이 성립한 사실이 인정되는바, 위 조정의 내용을 보면, 위 피고들은 원금 또는 이자의 5회 이상 지체시 이 사건 부동산에 관하여 대물변제를 원인으로 소유권이전등기절차를 이행한다고만 하고 있지, ‘청산절차를 거쳐야 한다.’고 하거나, ‘담보의 목적으로 소유권이전등기절차를 이행한다.’고 하거나 또는 ‘대여금채무변제에 갈음하여 이 사건 부동산을 대물변제한다.’는 등 소유권이전을 위해서는 청산절차를 거쳐야 한다는 취지의 조건이 전혀 언급되어 있지 않은 점(위 조정 조항의 ‘대물변제를 원인으로’라는 문구는 조정조서에 따라 소유권이전등기를 할 경우의 그 등기원인을 표시한 것이지 소유권이전의 조건이나 청산절차를 규정하는 취지라고 보기 어렵다.), 당초의 대여금채권과 비교하여 원금상환을 10개월 유예한 후 30개월에 걸쳐 분할 상환하도록 하고, 이율을 월 2%에서 1%로 인하하는 등 이미 이행지체상태에

빠진 채무원리금의 변제에 관하여 원고가 상당 부분 그 변제조건을 완화하여 양보하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 조정조항은 위 피고들이 원금 또는 이자지급을 5회 이상 연체시 별도의 청산절차 없이 무조건적으로 원고에게 소유권이전등기절차를 이행하기로 정한 것으로 보아야 할 것이다. 또한, 위와 같이 조정금채무 불이행시 바로 소유권이전등기를 이전하여 주기로 한 이 사건 조정의 내용을 대물변제의 예약이라고 볼 수도 없다.

그렇다면 원심이 위 조정조항의 의미를 같은 취지로 해석하여 위 조정조항은 향후 청산절차를 거칠 것을 전제로 하고 있으므로 원고가 청산절차를 완료하기 전까지는 피고들에 대하여 소유권을 주장할 수 없다거나 조정조서의 실질적 내용은 대물변제의 예약이므로 약한 의미의 양도담보로서 내부적으로는 피고 1, 2에게 소유권이 있다는 피고들의 항변과, 같은 전제하에서 이 사건 부동산에 관하여 경료된 원고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하는 반소청구를 배척하고, 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였음을 전제로 피고들에 대하여 이 사건 부동산의 인도와 부당이득의 반환 및 물건의 수거를 구한 본소청구를 받아들인 것은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 가등기담보 등에 관한 법률상 청산절차나 대물변제의 예약에 관한 법리오해, 채증법칙 위반, 심리미진 및 판단유탈 등의 위법이 없다.

피고들이 상고이유에서 들고 있는 대법원판결들은 가등기담보 등에 관한 법률이 시행되기 전에 담보계약이 체결된 경우에 관한 것일 뿐 아니라 가등기담보의 실행으로 본등기가 경료된 경우에 관한 것들로서 조정채무불이행시 청산절차 없이 무조건적으로 소유권이전등기를 경료하기로 한 조정에 의하여 소유권이전등기가 경료된 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

2. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 강신욱(재판장) 고현철 양승태(주심) 김지형