

대법원 2000. 4. 21 선고 2000다584 판결 [압류등기말소] [공2000.6.15.(108),1250]

판 시 사 항

- [1] 실권특약부 매매계약이 그 특약에 의하여 소급적으로 실효된 경우, [민법 제548조 제1항 단서](#)의 적용 여부(적극)
- [2] 실권특약부 매매계약에 기하여 매수인 앞으로 소유권이전등기가 경료된 후 매수인에 대한 체납처분의 일환으로 압류등기를 경료한 자가 [민법 제548조 제1항 단서](#)소정의 제3자에 해당하는지 여부(적극)

판 결 요 지

- [1] 계약 당사자의 일방이 계약을 해제하였을 때에는 계약은 소급하여 소멸하고 각 당사자는 원상회복의 의무를 지게 되나, 이 경우 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에는 계약의 해제를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었고 계약해제 사실을 몰랐던 제3자에 대하여는 계약해제를 주장할 수 없으며, 이러한 법리는 실권특약부 매매계약이 그 특약에 의하여 소급적으로 실효되는 경우에도 마찬가지로 적용된다.
- [2] 실권특약부 매매계약에 기하여 매수인 앞으로 소유권이전등기가 경료되어 매수인의 책임재산이 된 토지를 체납처분의 일환으로 압류하고 그 등기까지 마친 자는 위 토지를 환가하여 그 대금으로

채권의 만족을 얻을 수 있는 별개의 새로운 권리를 취득하였으므로 [민법 제548조 제1항](#) 단서소정의 제3자에 포함되고, 따라서 매도인은 실권특약에 의한 계약의 실효나 계약해제의 효과 등으로써 위 압류채권자에게 대항할 수 없다.

참 조 조 문

[1] [민법 제548조 제1항](#)

[2] [민법 제548조 제1항](#)

재 판 경 과

대법원 2000. 4. 21 선고 2000다584 판결

대구지방법원 1999. 11. 24 선고 98나13554 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1985. 4. 9. 선고 84다카130, 131 판결(공1984, 1770), 대법원 1991. 4. 12. 선고 91다2601 판결(공1985, 759), 대법원 1996. 11. 15. 선고 94다35343 판결(공1986, 793)

[2] 대법원 2000. 1. 14. 선고 99다40937 판결(공2001하, 2197)

따름판례

대법원 2005. 6. 9 선고 2005다6341 판결

전 문

【원고,피상고인】 김○치

(소송대리인 변호사 박◆욱)

【피고,상고인】 대구광역시 동구 외 1인

(소송대리인 법무법인 삼일종합법률사무소 담당변호사 김■곤 외 4인)

【원심판결】 대구지법 1999. 11. 24. 선고 98나13554 판결

주 문

원심판결을 파기하고 사건을 대구지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고와 소외 주식회사 성지주택(이하 '소외 회사'라고 한다)이 1991. 12. 20. 이 사건 토지에 관하여 원고가 소외 회사 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하여 주는 대신 소외 회사는 1년 이내에 이 사건 토지 위에 연립주택을 건축하여 준공검사를 받은 후 그 분양이익금을 원고에게 지급하되, 만약 소외 회사의 귀책사유로 약정기간 내에

연립주택을 건립하지 못할 경우 위 매매를 무효로 하여 소외 회사 명의의 소유권이전등기를 말소하기로 하는 계약을 체결한 사실, 이에 따라 원고는 이 사건 토지에 관하여 1991. 12. 24. 소외 회사 명의로 소유권이전등기를 마쳐 준 사실, 그런데 피고 대구광역시 동구는 소외 회사가 개발부담금을 체납하였음을 이유로 1994. 2. 14.과 1996. 10. 18. 이 사건 토지에 관하여 압류등기를 하였고, 피고 대한민국(처분청 서대구세무서)도 소외 회사가 법인세와 농어촌특별세를 체납하였음을 이유로 1996. 10. 12. 이 사건 토지에 관하여 압류등기를 한 사실, 한편 원고는 소외 회사가 약정한 기간 내에 연립주택을 건립하지 못하였음을 이유로 1996. 11. 8. 소외 회사를 상대로 하여 [대구지방법원 96가합36818호](#) 소유권이전등기 말소 청구소송을 제기하여 1997. 6. 5. 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 같은 해 7월 3일 확정된 사실을 인정하였다.

위 사실관계에 기하여 원심은, 원고와 소외 회사 사이의 당초 소유권이전 약정은 당시 합의한 바에 의하여 무효가 되었거나 해제에 의하여 소급적으로 소멸되었으므로, 이 사건 토지에 대한 소외 회사 명의의 소유권이전등기도 처음부터 효력을 발생하지 않는 것으로 봄이 상당하고, 비록 등기부상 소유 명의가 아직 원고에게 회복되지 않고 있다 하더라도 이 사건 토지의 소유권자는 원고라고 할 것이며, 나아가 원고가 소외 회사 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하는 판결이 확정되어 있으므로, 소외 회사에 대한 체납처분을 원인으로 소외 회사 명의의 이 사건 토지에 대하여 각 압류등기를 한 피고들은 소외 회사에 대한 과세처분이 적법한지 여부에 관계없이 위 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다고 판단한 다음, [민법 제548조 제1항 단서](#)를 내세우는 피고들의 주장에 대하여 일반적으로 압류는 강제집행의 한 절차에 불과하고 새로운 권리를 취득하는 것은 아니며 달리 피고들이 이 사건 압류에 의하여 새로운 권리를 취득하는 것이라고 인정할 증거도 없으므로, 결국 피고들과 같은 압류채권자는 [민법 제548조 제1항 단서](#)에 의하여 보호되는 제3자에 해당하지 아니한다는 이유로 위 주장을 배척하였다.

2. 그러나 원심이 확정된 사실관계에 의하더라도 원고와 소외 회사 사이의 1991. 12. 20.자 약정에 따라 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 소외 회사 명의의 소유권이전등기가 당연 무효의 등기라고 볼 수는 없다. 또한, 계약 당사자의 일방이 계약을 해제하였을 때에는 계약은 소급하여 소멸하고 각

당사자는 원상회복의 의무를 지게 되나, 이 경우 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에는 계약의 해제를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었고 계약해제 사실을 몰랐던 제3자에 대하여는 계약해제를 주장할 수 없으며, 이러한 법리는 이 사건과 같은 실권특약부 매매계약이 그 특약에 의하여 소급적으로 실효되는 경우에도 마찬가지로 적용되는 것이다([대법원 1985. 4. 9. 선고 84다카130, 84다카131 판결](#), [1996. 11. 15. 선고 94다35343 판결](#) 등 참조).

그런데 이 사건에 있어서 피고들은 원고와 소외 회사 사이에 체결된 계약에 기하여 소외 회사의 책임재산이 된 이 사건 토지를 체납처분의 일환으로 압류하고 그 등기까지 마침으로써 이 사건 토지를 환가하여 그 대금으로 조세채권의 만족을 얻을 수 있는 별개의 새로운 권리를 취득하였으므로, 앞서 본 제3자에 포함되는 것으로 보아야 할 것이고([대법원 2000. 1. 14. 선고 99다40937 판결](#) 참조), 원고와 소외 회사 사이의 계약의 효력이 실권특약이나 계약해제에 따라 소급적으로 소멸되었다는 사정을 피고들이 알면서 이 사건 토지를 압류하였음을 인정할 만한 자료는 기록상 나타나지 아니한다. 따라서 이 사건에 있어서 원고로서는 원심이 내세우는 실권특약에 의한 계약의 실효나 계약해제의 효과 등으로써 피고들에게 대항할 수는 없다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심이 이 사건 토지에 관하여 소외 회사 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 피고들이 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다고 판단하였음은 계약해제 및 실권특약에 의한 계약 실효의 효과에 관한 법리를 오해한 위법을 저질렀다 할 것이고, 이러한 위법은 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하므로, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 법관들의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 조무제(재판장) 김형선(주심) 이용훈 이용우