

대법원 2000. 10. 27 선고 2000다30349 판결 [지분소유권말소등기]

[공2000.12.15.[120],2407]

판시사항

[1] 법률행위의 부관으로서 조건의 의의 및 성질

[2] 토지 매도인이 토지대금의 지급을 담보하기 위하여 토지 매수인이 그토지상에 신축한 연립주택에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 그 일부 세대에 대하여 토지 매수인 명의로 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하겠다는 토지 매수인의 제의에 따라 소유권이전등기를 마쳐준 경우, 그 소유권 이전의 합의는 토지 매수인이 그 일부 세대를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하는 것을 정지조건으로 한 법률행위가 아니라 토지 매도인이 소유권이전등기를 마쳐주는 선이행 채무를 부담하고 이에 대하여 토지 매수인이 토지대금을 지급하는 반대채무를 부담하는 것을 내용으로 하는 무조건적 쌍무계약이라고 본 사례

판결요지

[1] 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로서 법률행위에 있어서의 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그 자체이고, 따라서 조건의사가 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 한다.

[2] 토지 매도인이 토지대금의 지급을 담보하기 위하여 토지 매수인이 그 토지상에 신축한

연립주택에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 그 일부 세대에 대하여 토지 매수인 명의로
소유권이전등기를 마쳐주면 이를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하겠다는 토지 매수인의
제의에 따라 소유권이전등기를 마쳐준 경우, 그 소유권 이전의 합의는 토지 매수인이 그 일부 세대를
담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하는 것을 정지조건으로 한 법률행위가 아니라 토지 매도인이
소유권이전등기를 마쳐주는 선이행 채무를 부담하고 이에 대하여 토지 매수인이 토지대금을
지급하는 반대채무를 부담하는 것을 내용으로 하는 무조건적 쌍무계약이라고 본 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제147조

[2] 민법 제105조, 제147조 제1항

재 판 경 과

대법원 2000. 10. 27 선고 2000다30349 판결

서울고등법원 2000. 4. 21 선고 99나45460 판결

서울동부지방법원 1999. 7. 23 선고 98가합7146 판결

따 릇 판 례

대법원 2021. 1. 14 선고 2018다223054 판결 , 대법원 2012. 4. 26 선고 2011다105867 판결 ,

대법원 2009. 7. 23 선고 2008다46210 판결

전 문

【원고, 피상고인】 이◎모 외 4인 (원고들

소송대리인 변호사 박●규)

【피고, 상고인】 유×호

(소송대리인 변호사 이♡희)

【원심판결】 서울고법 2000.4.21. 선고 99나45460 판결

주 문

원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면 원심은, 그 판시의 증거들에 의하여, 원고들은 1996.2.10. 피고와 사이에 원고들이 피고에게 원고 소유의 이 사건 토지를 금 990,000,000원에 매도하되, 피고가 위 토지상에 이 사건 연립주택을 신축하여 분양한 뒤 그 분양대금으로 위 매매대금을 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실, 원고들과 피고가 위 매매계약을 맺음에 있어 그 대금 지급을 담보하기 위하여 이 사건 연립주택의 건축주를 원고들 명의로 하기로 약정함에 따라, 피고는 1996.4.10. 원고들 명의로 건축허가를 받고 공사를 시작하여 1997년 9월 초순경(원심판결의 '같은 해 9월 초순경'은 오기로 보인다) 이 사건 연립주택을 완공하였고, 같은 해 11월 26일 이 사건 연립주택의 17세대 전부에 관하여 원고들 명의로 각 소유권보존등기가 마쳐진 사실, 한편 피고는 이

사건 연립주택의 신축공사를 시행하면서 동시에 분양업무도 진행하여 위 17세대 중 이 사건 101호를 제외한 11세대를 분양하고 5세대를 임대하였으며, 이에 원고들은 위와 같이 원고들 명의로 소유권보존등기를 마침과 동시에 같은 날 위 11세대의 수분양자들에게 지분소유권이전등기를 마쳐준 사실, 그런데 이 사건 연립주택이 완공되고 16세대가 분양 또는 임대되었음에도 위 매매대금이 모두 지급되지 못하자, 피고는 원고들에게 이 사건 101호에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 담보로 소외 동양생명보험 주식회사로부터 대출을 받아 위 매매대금을 지급하겠다고 제의하였고, 이에 원고들은 1997.11.25.피고와 사이에 이 사건 101호에 관하여 그 대금을 금 220,000,000원으로 하는 내용의 매매계약을 맺고, 그 다음날 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐준 사실을 인정하였는바, 이를 기록과 대조하여 살펴보면 옳다고 여겨지고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인의 위법이 있다고 할 수 없다.

2.나아가 원심은, 위와 같은 인정 사실에 기하여, 원고들은 이 사건 연립주택에 관하여 소유권보존등기를 마침으로써 이른바 약한 의미의 양도담보권을 취득하였다고 할 것이고, 위 매매대금의 상당 부분을 변제받지 못하고 있던 원고들이 이 사건 연립주택 중에서 제3자에 분양되거나 임대되지 아니한 유일한 세대인 이 사건 101호에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐준 것은 오로지 피고로 하여금 이를 담보로 융자를 받도록 하여 토지대금을 변제받기 위한 것이므로, 위 소유권이전의 합의는 피고가 이 사건 101호를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하는 것을 정지조건으로 한 것인데, 그 후 피고가 소외 동양생명보험 주식회사로부터 대출을 받을 수 없게 되고, 오히려 이 사건 101호에 관하여 소외 이성호, 박문홍에게 판시의 각 근저당권을 설정하여 줌으로써 위 정지조건의 불성취가 확정되었으므로, 이 사건 101호에 관하여 마쳐진 피고 명의의 위 소유권이전등기는 결국 무효인 위 1997.11.25. 계약에 터잡은 원인무효의 등기로서 말소를 면치 못한다고 판단하였다.

그러나, 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로서 법률행위에 있어서의 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그

자체이고, 따라서 조건의사가 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 할 것인바, 원심이 인정한 사실관계에 의하면, 원고들은 이 사건 101호에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하겠다는 피고의 제의를 받아들여 피고에게 위 소유권이전등기를 마쳐주었다는 것일 뿐이므로, 이러한 원고들과 피고 사이의 법률행위에 있어서 피고가 이 사건 101호를 담보로 대출을 받아 토지대금을 지급하겠다는 것은 원고들이 이 사건 101호에 관하여 피고에게 소유권이전등기를 넘겨주는 데에 대한 대가로서 피고가 나중에 부담하게 되는 반대채무에 해당할 뿐이지, 위 소유권이전의 합의가 원래 효력이 없는 것으로서 피고의 토지대금 지급에 따라 비로소 그 효력을 발생한다는 취지라고 보기는 어려우며, 달리 위 소유권이전의 합의가 정지조건부 법률행위에 해당한다는 의사표시가 있었다고 볼 만한 자료를 기록상 찾아볼 수 없다 (오히려 원고들은 주위적 주장으로서 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 101호에 관한 계약이 유효한 것이라는 전제 아래 피고의 기망을 이유로 이를 취소한다는 점을 내세웠고, 이에 대하여 원심은 피고의 기망사실이 인정되지 아니한다는 이유만으로 위 주장을 배척한 바 있다). 따라서, 원고들과 피고 사이에 이루어진 이 사건 101호에 관한 위 법률행위는 원고들이 소유권이전등기를 마쳐주는 선이행 채무를 부담하고 이에 대하여 피고가 토지대금을 지급하는 반대채무를 부담하는 것을 내용으로 하는 무조건의 쌍무계약이 체결된 것으로 봄이 상당하므로, 이 경우 피고의 채무불이행에 따라 원고가 위 계약을 해제할 수 있음은 별론으로 하고, 원심의 판단과 같이 위 소유권이전의 합의가 그 효력의 발생 자체를 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 정지조건부 법률행위에 해당한다고 볼 수는 없다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 앞서 본 바와 같은 이유만으로 이 사건 101호에 관하여 마쳐진 피고 명의의 위 소유권이전등기가 원인무효의 등기라고 단정하고 말았는데, 이러한 원심판결에는 정지조건부 법률행위에 관한 법리를 오해하고 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조무제(재판장) 이용우 강신욱(주심) 이강국