

소유권이전등기말소등

[대법원 1984. 4. 10. 81다239]



【판시사항】

가. 부동산에 관한 환매권 포기약정을 매매계약으로 본 사례나. 환매권 양도약정이 불공정법률행위에 해당하는지 여부의 판단방법다. 환매권 양도계약 체결시 국가에 의한 환매수속상신 중인 사실을 고지하지 않은 환매권 양수인과 기망행위라. 토지상황의 부지로 시가보다 저렴한 가격으로 매매계약을 체결한 경우와 동기의 착오

【판결요지】

가. 피고가 부동산에 관한 환매권을 소외인에게 양도하고 그 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부한 점에 비추어 피고가 동 소외인에게 한 환매권포기약정은 국가가 위 부동산을 원소유자인 피고에게 다시 환매할 경우 위 소외인이 피고 명의로 환매계약을 체결하여 그 환매대금을 납부하고 소유권이전등기를 마치면 피고가 위 소외인 앞으로 소유권이전등기를 경료해 주기로 한 것으로 풀이될 수 있으므로 위 포기약정은 부동산의 매매계약이라 볼 것이다.나. 환매권양도계약에 의하여 환매권 양수인이 양도인 명의로 환매하여 대금을 납부하기로 한 경우에 있어서 동 양도계약이 현저히 불공정한 법률행위에 해당하는지의 여부는 1차적으로 소외인이 피고에게 지급한 환매권매수대금과 국가에 대신 납부하기로 하여 납부한 환매부동산의 대금을 합한 금액이 당시의 부동산시가와 비교하여 현저히 저렴한 가격이었는가에 따라 판단하여야 할 것이다.다. 환매권양도계약 체결당시 국가가 본건 부동산을 원소유자에게 환매하기로 결정하여 환매수속상신중에 있다는 사실을 양수인이 알고 있었다 하더라도 양수인이 그 사실을 양도인인 환매권자에게 고지하여 주었어야만 할 의무는 없다 할 것이므로 이를 고지하지 않았다고 하여 기망행위가 있었다고 볼 수 없다.라. 환매권자가 환매권의 양도계약체결시에 목적부동산이 군용지로 사용되지 않고 있고, 국가가 원소유자(환매권자)에게 환매할 것이라는 사실을 몰랐기 때문에 시가보다 저렴한 가격으로 양도계약을 체결한 것이라 하더라도 그것은 의사결정의 동기의 착오는 될 수 있을지언정 법률행위의 중요부분의 착오가 있는 경우로는 볼 수 없다.

【참조조문】

가. 민법 제590조 나. 민법 제104조 다.가. 제590조 다. 제110조 라. 제109조

【전문】

【원고, 피상고인】 김태환 소송대리인 변호사 박영호

【피고, 상고인】 천흔지 외 1인 피고들 소송대리인 변호사 송병률, 유록상

【원심판결】 서울고등법원 1980.12.18. 선고 80나339 판결

【주문】

】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고들의 부담으로 한다.

【이유】

】 피고들 소송대리인의 상고이유를 본다.

제1점에 대하여,

원심이 인용한 갑 제2호증(환매권 포기각서)의 기재내용과 피고 천 흔지가 원판시 부동산에 관한 환매권을 소외 지 성환에게 양도하고 그 소유권이전등기절차에 필요한 위임장, 매도증서, 인감증명을 교부한 점에 비추어 보면, 소론 환매권 양도의 약정은 국가가 판시 부동산을 원소유자인 피고 천 흔지에게 다시 환매할 경우 위 소외인이 피고 천 흔지의 명의로 환매계약을 체결하여 그 환매대금을 납부하고 소유권이전등기를 마치면 피고 천 흔지가 위 소외인 앞으로 소유권이전등기를 경료해 주기로 한 것이었다고 풀이된다.

따라서 원심이 피고 천 흔지와 소외 지 성환사이의 환매권포기약정이 원판시 부동산에 대한 매매계약이었다고 본 조치는 정당하고, 그 사실인정의 과정에 소론과 같은 채증법칙위반이나 환매권양도의 법리를 오해한 위법이 있다 할 수 없으므로 논지 이유없다.

제2점에 대하여,

위에서 본바와 같이 이 사건 환매권의 양도를 원판시 부동산에 관한 매매계약이었다고 보는 이상 그 계약이 현저히 불공정한 법률행위에 해당하는 여부는 1차적으로 소외 지 성환이 피고 천 흔지에게 지급한 환매권매수 대금 100,000원과 국가에 대신 납부하기로 하여 납부한 환매부동산의 대금 1,098,400원을 합한 1,198,400원이 당시의 이 사건 부동산값이 2,196,800원과 비교하여 현저히 저렴한 가격이었는가에 따라 판단하여야 할 것이므로, 원심이 같은 이유로 그 사이에 현저한 불균형이 없다고 판시한 조치는 정당하고, 또한 기록에 의하면 피고 천 흔지는 군경리장교로 10여년간 복무한 경력이 있는데다가 이 사건 부동산이 군용지로 징발 사용되고 있을 때인 1973.10.8에 이를 소외 최 금열로부터 평당 330원에 매수하였다가 1974.3.14 국가에게 평당 800원에 매도하여 양도차익을 얻은 사실이 인정되어 판시매매계약이 같은 피고의 공박, 경술, 무경험에 인한 매매계약이었다고 볼 수는 없으므로 그 주장을 배척한 원심의 조치에 소론과 같은 위법이 있다 할 수 없다.

논지 이유없다.

제3점에 대하여,

(1) 원판시 매매계약체결 당시에 국가가 이 사건 부동산을 원소유자에게 환매하기로 결정하여 환매수속상신중에 있었다는 사실을 매수인인 소외 지 성환이 어떠한 경위로 알고 있었다 하더라도 같은 소외인 이 그 사실을 매도인인 피고 천 흔지에게 고지하여 주었어야만 할 의무는 없었다 할 것이고 소론과 같이 매수인인 소외 지 성환이 100평의 토지에 대한 환매권의 양도인 것처럼 피고 천 흔지를 오신시켜 이 사건 토지 전부에 대한 환매권포기각서를 쓰게 한 것이라는 주장은 원심이 배척한 부분으로서 거기에 채증법칙위반으로 인한 사실오인의 위법이 있다고는 인정되지 않는다.

원심판결에 사기로 인한 법률행위의 취소에 관한 법리오해가 있다는 논지는 결국 소외 지 성환에게 위와 같은 고지의무가 있었고 위와 같은 적극적인 기망행위가 있었다는 주장을 배척한 원심의 조치가 위법하다는 전제에 서서

원판결을 공격하는 것이므로 받아들일 수 없다.

- (2) 소론과 같이 피고 천 흔지가 원판시 매매계약을 체결함에 있어 이 사건 토지를 군용지로 사용하지 않고 있고, 국가가 원소유자에게 환매할 것이라는 사실을 몰랐기 때문에 shit가보다 저렴하게 평가한 가격으로 매매계약을 체결한 것이라 하더라도 그것은 의사결정의 동기의 착오는 될 수 있을지언정 법률행위의 중요부분에 착오가 있는 경우로 볼 수 없다.

따라서 원심이 같은 이유에서 소론의 주장을 배척한 판단은 정당하고, 거기에 착오로 인한 법률행위의 취소에 관한 법리오해가 있다고 볼 수 없다.

제4점에 대하여,

원심이 인용한 관계증거에 의하면, 그 판시와 같은 중간생략등기에 관한 합의가 있었다는 사실인정이 수긍되고, 거기에 채증법칙위반으로 사실을 그릇 인정한 위법이 있다 할 수 없으므로 논지 이유없다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 윤일영(재판장) 정태균 김덕주 오성환