

<조건과 기한>(166p)

1. 정지조건 : 효력발생조건

(예) 정지조건부 증여는 지금은 무효이나, 조건이 성취되면 그 때부터 유효하다.

2. 해제조건 : 효력소멸조건

(예) 해제조건부 증여는 지금은 유효이나, 조건이 성취되면 그 때부터 무효이다.

3. 조건성취의 효력 : 소급 X, 합의로 소급 0

4. 기한도래의 효력 : 소급 X, 합의로 소급 X

- ① 조건은 법률행위의 효력의 발생, 소멸에 관계되는 것이며, 법률행위의 성립에 관계되는 것은 아니다.
- ② 조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우(기성조건)에는 그 조건이 정지조건(효력발생)이면 조건 없는 법률행위로 하고 해제조건(효력소멸)이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ③ 조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우(불능조건)에는 그 조건이 해제조건(효력소멸)이면 조건 없는 법률행위로 하고 정지조건(효력발생)이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ④ 단독행위, 신분행위에 대해서는 원칙적으로 조건을 붙일 수 없다. 그러나 상대방의 동의가 있거나 상대방에게 이익만을 주는 단독행위(채무의 면제, 유증)에는 조건을 붙일 수 있다.
- ⑤ 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.

<관련문제> 173p 1, 3, 4번

<물권법총론>

<1> 부동산물권변동

1. 법률행위에 의한 부동산물권변동(202p)

제186조 (부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

- (1) 법률행위에 의한 부동산물권변동은 등기한 때에 효력이 발생한다.
- (2) 적용범위 : 매매, 교환, 증여에 의한 부동산소유권이전, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권 등 부동산제한물권의 설정, 이행판결, 협의에 의한 공유물분할 등

2. 법률규정에 의한 부동산물권변동(225p)

제187조 (등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

(1) 적용범위

- ① 상속 : 피상속인 사망시에 물권변동
- ② 공용징수 : 수용기일에 물권변동
- ③ 판결 : 형성판결만을 의미하고, 판결확정시에 물권변동(예 ; 공유물분할판결)
- ④ 경매 : 공경매(강제경매, 임의경매 등)만을 의미하고, 경락대금완납시에 물권변동

(2) 기타 법률규정에 의한 물권변동(227p)

3. 법률규정에 의한 물권변동의 예외 : 점유취득시효완성을 이유로 한 부동산물권의 취득도 법률규정에 의한 물권변동에 해당되나, 등기를 하여야 물권을 취득할 수 있도록 규정하고 있다(제245조 ①항).

<2> 등기청구권(217p)

1. 쟁점(소멸시효 여부)

소유권에 기한 물권적 청구권으로서의 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않으나, 물권을 아직 취득하지 못한 자가 행사하는 채권적 청구권으로서의 등기청구권은 원칙적으로 소멸시효에 걸린다.

2. 등기원인에 따른 법적 성질

(1) 채권적 청구권인 경우

- ① 법률행위에 의한 물권변동의 경우(매수인 등의 등기청구권)
- ② 점유취득시효 완성으로 등기청구권이 발생한 경우
- ③ 부동산임차권과 부동산환매권에 기한 등기청구권

(2) 물권적 청구권인 경우

- ① 실체관계와 등기가 일치하지 않는 경우(말소등기청구권)
- ② 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구하는 경우(221p)
- ③ 법정지상권을 취득한 자가 소유자에게 설정등기를 청구하는 경우

3. 미등기매수인의 등기청구권(223p)

- ① 매수인이 매도인에게 행사할 수 있는 등기청구권은 채권적 청구권으로서 10년의 소멸시효에 걸리는 것이 원칙이나,
- ② 매수인이 부동산을 인도받아 스스로 계속 점유하는 경우에는 매수인의 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않으며,
- ③ 더 나아가 제3자에게 처분하고 점유를 승계하여 준 경우에도 소멸시효에 걸리지 않는다.

<3> 중간생략등기(207p)

1. 중간생략등기금지규정은 **단속규정**으로서 당사자 사이의 중간생략등기합의에 관한 사법상 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니다(92다39112).
2. 이미 경료된 **중간생략등기의 유효성** : 이미 경료된 중간생략등기는 실체관계와 부합하면 유효이다. 따라서 **중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 사유만으로 그 등기를 무효라고 할 수는 없다**(79다847).
3. **중간생략등기청구권 인정여부(직접청구권)**
 - ① 관계당사자 **전원의 합의**가 있었음이 요구된다(93다47738). 이러한 합의는 반드시 동시에 이루어질 필요는 없으며, 순차적으로도 가능하다.
 - ② 중간생략등기의 합의가 있더라도 당사자 간의 **각 매매계약에는 아무런 영향을 미치지 않는다**.
 - ③ 중간생략등기의 **합의가 없는 한** 최종양수인은 중간자의 소유권이전등기청구권을 **대위행사**할 수 있을 뿐이다.
 - ④ 최종양수인이 중간자로부터 **소유권이전등기청구권을 양도받았다**고 하더라도 최초양도인이 그 양도에 대하여 **동의하지 않고 있다면** 최종양수인은 최초양도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기를 **직접 청구할 수는 없다**(95다15575).
4. **토지거래허가구역 내 중간생략등기는 무효** : 중간생략등기 합의가 있었다고 하더라도, 이러한 합의가 최초매도인과 최종매수인 사이에 매매계약이 체결되었다는 것을 의미하는 것은 아니다.
5. **중간생략등기의 파생유형**
 - ① 미등기부동산의 양수인이 직접 자신명의로 보존등기를 한 경우라도 실체관계와 부합하면 유효라는 것이 판례이다.
 - ② 상속재산의 양도시 피상속인으로부터 양수인에게 직접 이전등기가 경료된 경우라도 실체관계와 부합하면 유효라는 것이 판례이다.

<관련문제> 244p 5, 10, 11, 12, 18번