

서울중앙지방법원 2017. 9. 13 선고 2016가단5008476 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 11. 28 선고 2017나68280 판결

서울중앙지방법원 2017. 9. 13 선고 2016가단5008476 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 김정근

피고1. B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 송종호, 강형석

2. C 주식회사

변론 종결 2017. 8. 9.

판결 선고 2017. 9. 13.

주 문

1. 피고 C 주식회사는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2003. 5. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 C 주식회사가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B 주식회사는 피고 C 주식회사에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2005. 3. 25. 신탁 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고 C의 분양계약

1) 피고 C 주식회사(변경전 상호: D 주식회사, 이하 상호변경에 상관없이 '피고 C'이라 한다)는 부천시 소사구 E 소재 지하 4층 지상 7층 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 신축·분양하는 사업을 시행하였다.

2) 피고 C은 2003. 4. 15. F 주식회사(이하 'F'이라 한다)와 사이에, F에 이 사건 공사를 도급하였다. 피고 C은 공사대금 및 지급방법과 관련하여, 'G(H, I, J, K, L, M단지)의 공사비 재원이 부족할 경우 본 사업의 분양대금으로 지불하기로 한다'고 약정하였다(제19조 5항).

3) 원고는 2003. 5. 2. 피고 C과 사이에, 피고 C로부터 이 사건 상가 1층 N호를 총 분양대금 760,500,000원[1차 계약금 76,050,000원(이행기 계약시), 2차 계약금 76,050,000원(이행기 2003. 5. 30.), 1차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 3. 15.), 2차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 6. 15.), 3차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 9. 15.)], 잔금

152,100,000원(이행기 입점 지정일)]에 분양받기로 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다).

4) 원고는 피고 C에, 2003. 5. 2. 1차 계약금 76,050,000원, 2003. 5. 30. 2차 계약금 76,050,000원, 2004. 3. 15. 1차 중도금 152,100,000원을 지급하였고, 주식회사 O(이하 'O은행'이라 한다)으로부터 2차 중도금과 3차 중도금 일부를 대출받아 2004. 6. 15. 2차 중도금 152,100,000원, 2004. 9. 15. 3차 중도금 152,100,000원(그 중 113,900,000원을 대출)을 지급하였으며, 2005. 3. 25. 잔금 152,000,000원을 지급하고, 이 사건 상가 1층 N호를 인도받았다.

5) 피고 C과 F은 이 사건 분양계약의 2차 및 3차 중도금 일부 합계 266,000,000(=152,100,000 + 113,900,000)원에 관하여 원고의 O은행에 대한 대출금 채무를 연대보증을 하였다.

나. 처분신탁계약과 가처분 등기

1) 피고 C은 2005. 1. 20. 피고 B과 사이에, 우선수익자를 F로 하여 이 사건 상가를 신탁부동산으로 하는 부동산처분신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제3조(신탁기간)

- ① 신탁계약기간은 2005. 1. 20.부터 우선수익자 공사비채권 등 상환시까지로 하되, 이 기간 중 신탁부동산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때에는 그 시기를 종료시기로 한다.
- ② 신탁부동산의 일부를 처분하는 경우에는 그 부분에 대하여 소유권이전등기를 종료한 때에 그 부분에 한하여 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제15조(신탁해지 및 책임부담)

- ① 수익자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로는 신탁해지를 할 수 없으며 수탁자가 신탁해지를 승낙하는 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 수익자가 부담하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁목적 달성 또는 신탁사무수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때는 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제16조(신탁의 종료 및 원본의 교부 등)

① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁 종료시 수탁자는 최종 계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에 이를 생략할 수 있다.

2) 피고 C은 2005. 2. 3. 이 사건 상가에 관하여 인천지방법원 부천지원 접수 제15277호로 소유권보존등기가 마쳤고, 피고 B은 같은 날 2005. 1. 20. 신탁계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고 C의 채권자들은 이 사건 신탁계약을 사해행위라고 주장하면서 다음과 같이 인천지방법원 부천지원으로부터 각 가처분결정을 받고 이 사건 상가 1층 N호에 관하여 가처분등기를 마쳤다. 원고는 가처분등기로 인하여 소유권이전등기를 받지 못하였고, 2010. 1. 21. 가처분등기가 모두 말소되었다.

3	2005. 3. 29. 제41497호	2005. 3. 29.자 2005카합99	(주)P	2005. 9. 14.
4	2005. 5. 2. 제59322호	2005. 4. 29.자 2005카합164	Q지역주택조합	2005. 9. 14.
5	2005. 9. 7. 제120751호	2005. 9. 6.자 2005카합455	R(선정당사자) 등	2010. 1. 21.
9	2006. 4. 10. 제38865호	2006. 4. 7.자 2006카합247	S, T	2009. 9. 22.

다. F의 대위변제

1) F은 2009. 12. 30. O은행에 이 사건 분양계약과 관련된 원고의 대출 원리금 347,111,040원(=원금 258,836,402원+이자 88,274,638원)을 연대보증인으로서 대위변제하였다.

2) F은 피고 C이 시행하는 이 사건 상가 및 G 아파트의 시공사인데, 피고 C로부터 아래와 같은 총 공사대금 중 158,937,090,408원만 받아 미지급 채권 1,005,148,577원(159,942,238,985원 - 158,937,090,408원)이 남아있다.

아파트	123,017,403,422원	2,611,321,163원	125,628,724,585원
상가	31,194,104,000원	3,119,410,400원	34,313,514,400원
합계	154,211,507,422원	5,730,731,563원	159,942,238,985원

[인정근거] 갑 제1 내지 9호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, F에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

가. 피고 C

원고는 분양계약에 따라 원고에게 소유권이전등기절차를 이행을 구한다.

나. 피고 B

F의 대위변제일인 2009. 12. 30.부터 5년이 경과하여 F의 구상금 채권은 소멸시효가 완성되었다. F은 원고에게 구상금 청구를 할 수 없다. 따라서 이 사건 신탁계약은 제3조 제1, 2항에 따라 기간만료로 종료되었거나, 제15조 제2항에 따라 신탁목적 달성으로 해지되었다. 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 C이 보유하는 이 사건 신탁계약의 해지권을 대위행사한다. 피고 B은 피고 C에게 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 원고는 분양계약에 따라 피고 C에 분양대금을 모두 지급하였으므로 피고 C은 원고에게 이 사건 상가 1층 N호에 관하여 이 사건 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 기간만료 여부

이 사건 신탁계약의 신탁기간은 2005. 1. 20.부터 우선수익자인 F의 공사비 채권 등 상환시까지이다. F은 피고 C과 사이의 이 사건 상가에 관한 도급계약에서 이 사건 상가의 분양대금으로 G 공사비도 지급하기로 약정하였다. F이 공사비를 모두 받지 못한 이상 신탁계약의 기간이 종료되었다고 할 수 없다.

나. 신탁계약의 해지 여부

이 사건 신탁계약상 신탁계약의 해지권은 수익자만 가지고, 위탁자는 수익자인 F과 수탁자의 합의 없이 이 사건 신탁계약을 해지할 수 없다. 피고 C이 일방적으로 이 사건 신탁계약 해지권을 가짐을 전제로 하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사공현진

별지