

서울중앙지방법원 2020. 8. 11 선고 2019가합542788 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

서울고등법원 2021. 11. 3 선고 2020나2032785 판결

서울중앙지방법원 2020. 8. 11 선고 2019가합542788 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 소망

담당변호사 김채영

피고1. B

2. C

3. D 주식회사

4. 주식회사 E

피고들 소송대리인 법무법인 세하

담당변호사 권성민

변론 종결2020. 5. 26.

판결 선고2020. 8. 11.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여, 피고 B, C는 F 주식회사(이하 'F'이라고 하고, 일부 피고를 포함한 사건 관계인들의 '주식회사' 표시는 모두 생략한다)에게 서울중앙지방법원 등기국 2019. 2. 21. 접수 제24713호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D는 피고 B, C(이하 편의상 '피고 B 부부'라고 한다)에게 같은 법원 등기국 같은 날 접수 제24714호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의, 피고 E은 피고 D에게 같은 법원 등기국 같은 날 접수 제24716호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 부부가 이 사건 상가의 소유권을 취득한 경위 등

- 1) G은 2009. 10. 26. H과 사이에 이 사건 상가에 관한 부동산담보신탁계약을 체결하고, 2009. 11. 5. H에게 위 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 2) H은 2017. 7. 25. 위 신탁계약에서 정한 절차에 따라 I에 이 사건 상가를 15,601,000,000원에 매도하고, 그 무렵 I로부터 계약금 1,560,100,000원을 지급받았다.
- 3) I이 위 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 못하고 있는 상황에서 피고 B 부부, I 및 원고는 2018. 2. 5. I이 피고 B 부부에게 위 매매계약상 매수인의 지위를 이전하고, 피고 B 부부는 이 사건 상가의 소유권을 취득한 이후 위 상가의 일부 또는 그 수익권을 원고 또는 원고가 지정하는 자에게 매도하기로 하는 내용의 합의서를 작성하였다.

4) 위 합의서의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

합의서

전문

I은 매매계약상 매수인의 지위를 피고 B 부부에게 이전하고자 하며, B 부부는 본건 부동산의 각 1/2 공유지분 취득 후, 분할 후 구분등기 절차를 별지2 도면에 따라 이행한 후 그 일부인 J구역(이하에서 정의됨) 또는 J구역 수익권(이하에서 정의됨)을 원고 또는 원고가 지정하는 자(이하 '원고 등')에 매도하고, 원고 등은 이를 수분양자들에게 분양하고자 한다.

제2조 [매수인 지위 이전의 합의]

(1) 피고 B 부부와 I은 2018년 2월 7.일 이전에 I이 매매계약상 매수인의 지위를 피고 B 부부에게 이전하는 것과 관련하여 매도인과의 합의를 완료하고 이를 위한 매수인지위이전계약서 등 필요한 계약 체결을 완료하여야 한다.

(2) 피고 B 부부는 제1항에 따른 매수인지위이전 대가로 I이 매도인에게 기 지급한 계약금 상당액인 금 일십오억육천만원(₩1,560,000,000)을 제4조 제3호에 따른 2차 잔금을 지급받은 이후 지체 없이 지급하기로 한다.

제4조[J구역 부동산 또는 J구역 수익권 매도]

피고 B 부부는 본건 부동산 중 K호부터 L호까지 총 10개 구분건물에 해당하는 부분(구체적인 범위 및 면적 등은 별지 2 도면 참조, 이하 'J구역') 또는 신탁계약에 따라 J구역에 관한 권리를 표창 및 화채한 수익권(이하 'J구역 수익권')을 다음 각 호의 조건으로 원고 등에게 매도하기로 한다. 이와 관련된 구체적인 사항은 거래종결일까지 피고 B 부부와 원고 등과 사이에 별도로 체결되는 J구역 부동산에 대한 또는 J구역 수익권에 대한 선도매매계약(서){이하 'J구역 매매계약(서)'}에서 정하는 바에 따른다.

1. 매매목적물 : 본건 부동산 중 K호부터 L호까지 총 10개 구분건물(별지 2 도면 표시 J구역)

2. 매매대금: 금 육십육억원(₩6,600,000,000)(건물분 부가가치세 포함)

3. 지급방법 :

계약금	금 일십사억오천만원(₩1,450,000,000)	거래종결일
1차 잔금	금 사십억원(₩4,000,000,000)	J구역 또는 J구역 수익권에 대한 소유권이전 완료 시
2차	금 육십육억원(₩6,600,000,000)에서 계약금 및	본건 대출약정에 따른 원리금 상환 이후 분양수익으로

계약금	금 일십사억오천만원(₩1,450,000,000)	거래종결일
잔금	1차 잔금을 공제한 금액	잔금지급이 가능한 시점

5) 위 합의서의 내용에 따라 원고는 피고 B 부부에게 이 사건 상가의 J구역에 대한 매매계약금으로 1,450,000,000원을 지급하였고, 피고 B 부부는 H와 사이에 권리의무승계계약을 체결한 후 2018. 2. 7. 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 부동산담보신탁계약의 체결 등

1) 피고 B 부부는 2018. 2. 7. F와 사이에 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위한 목적으로 이 사건 상가에 관하여 위탁자 피고 B 부부, 수탁자 F, 제1순위 우선수익자 M, 우선수익권금액 13,200,000,000원, 제2순위 우선수익자 원고, 우선수익권금액 1,740,000,000원으로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 F 앞으로 신탁을 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 신탁계약의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

부동산담보신탁계약서

제7조

② 우선수익자의 피담보채권이 변제된 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만, 위탁자는 피담보채권이 변제된 경우 해당 우선수익자로부터 피담보채권의 변제사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 하며, 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.

제24조(신탁해지 및 책임부담)

① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 귀책사유 없이 신탁계약을 해지할 수 없다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

제26조(신탁의 종료)

① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

4. 제24조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

신탁특약(담보)

제6조 [우선수익자간 관계]

① 별지 2의 후순위 우선수익자는, 선순위 우선수익자가 신탁부동산을 환가한 대금에서 선순위 우선수익권을 행사한 후 잔여수익에서 후순위로 자신의 채권의 반쪽을 얻는 수익자를 말한다.

② 제1순위 우선수익자는 신탁부동산 환가요청, 신탁해지 요청 등 신탁계약에 따른 우선 수익자의 권한 행사시 후순위 우선수익자의 동의를 요하지 않으며, 후순위 우선수익자는 제1순위 우선수익자의 사전 동의를 득하여야 한다.

③ 우선수익권의 행사는 제1순위 우선수익자의 의사에 의하며, 제1순위 우선수익자의 의사에 반하여 행사할 수 없다. 본 계약 및 특약사항에 의하여 우선수익자의 동의가 필요한 경우, 제1순위 우선수익자의 단독 동의에 의하여 관련 업무를 처리한다.

④ 후순위 우선수익자는 선순위 우선수익자의 권리 행사에 지장을 초래하거나 이에 영향을 미치는 행위를 할 수 없다.

다. 이 사건 신탁재산의 귀속

1) 원고는 2019. 1. 23. 피고 B 부부에게 이 사건 신탁계약상 제2순위 우선수익자를 말소하기로 하고, 이 사건 상가의 J구역과 관련한 채권 등을 모두 포기하기로 하는 내용이 포함된 이행각서를, F에게 이 사건 신탁계약상 제2순위 우선수익자의 지위가 종료되었다는 취지의 우선수익자 지위 종료 확인서를 각 작성해 주었다.

2) 피고 B 부부는 2019. 2. 21. F에게 이 사건 신탁계약의 해지를 요청하면서 제1순위 우선수익자인 M의 해지동의서, 제2순위 우선수익자인 원고에 대한 채무 1,450,000,000원을 변제하였다는 취지의 변제공탁서를 교부하였다.

3) 이 사건 신탁계약은 피고 B 부부의 위와 같은 해지요청에 따라 해지되었고, 피고 B 부부는 2019.

2. 21. 이 사건 상가에 관하여 신탁재산의 귀속(이하 '이 사건 신탁재산의 귀속'이라고 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 제1 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

라. 피고 D가 이 사건 상가의 소유권을 취득한 경위 등

1) 피고 B 부부는 2018. 10. 3. 피고 D와 사이에 피고 B 부부가 피고 D에게 이 사건 상가를 대금 11,500,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 피고 B 부부는 2019. 1. 14. 피고 D와 사이에 같은 날 체결한 금전소비대차계약에 따라 피고 D에게 부담하는 15,200,000,000원의 채무변제에 갈음하여 이 사건 상가의 소유권을 피고 D에게 이전하기로 하는 부동산대물변제계약(이하 '이 사건 대물변제계약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고 D는 2019. 2. 21. 이 사건 상가에 관하여 대물변제를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기(이하 '이 사건 제2 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

3) 피고 D는 2019. 2. 21. 이 사건 상가에 관하여 피고 E에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 14, 21, 28호증, 을 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 이 법원의 서초구청장에 대한 문서송부촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 신탁재산 귀속 약정의 무효 주장 F은 피고 B 부부가 이 사건 신탁계약의 목적에 위반하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 알고 있었다. 또한 F은 제1순위 우선수익자인 M이 신탁해지요청을 한 사실이 없고, 신탁해지와 관련된 제2순위 수익자인 원고의 동의가 없었다는 사실을 알고 있었음에도 불구하고, 피고 B 부부와 피고 D에 매수되어 이 사건 신탁계약을 해지하고, 신탁재산을 귀속시켜 주기로 약정함으로써 피고 B 부부에게 이 사건 제1 소유권이전등기를 마쳐주었다.

따라서 이러한 신탁재산의 귀속 약정은 이 사건 신탁계약 및 신탁법에 위반된 것일 뿐만 아니라 민법 제103조(반사회질서의 법률행위) 또는 제108조(통정허위표시)에 해당하는 행위로서 무효이므로,

그에 따라 마쳐진 이 사건 제1 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

2) 이 사건 매매계약 및 대물변제계약의 무효 주장 이 사건 매매계약상 대금을 지급하여야 할 채무자는 매수인인 피고 D이므로 피고 D는 매도인인 피고 B 부부에 대한 매매대금 지급 채무를 부담할 뿐 아무런 채권을 가지고 있지 않음에도 피고 D는 2019. 1. 14. 피고 B 부부에 대한 채권이 있는 것처럼 허위의 이 사건 대물변제계약을 체결하고, 그에 따라 이 사건 제2 소유권이전등기를 마쳤다.

따라서 이러한 이 사건 매매계약 및 대물변제계약은 민법 제103조(반사회질서의 법률행위) 또는 제108조(통정 허위표시)에 해당하는 행위로서 무효이므로, 그에 따라 마쳐진 이 사건 제2 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

3) 피고 D와 피고 E 사이에 체결된 신탁계약의 무효 이 사건 상가에 관하여 피고 B 부부가 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 날과 피고 D가 이 사건 제2 소유권이전등기를 마친 날은 각 2019. 2. 21.임에도, 피고 D와 피고 E이 신탁계약을 체결한 날은 그 전날인 2019. 2. 20.인바, 이는 피고들이 서로 사전에 통모하지 않고서는 불가능한 일이다.

또한 부동산 신탁에서 신탁재산은 위탁자 소유에서 대내외적으로 그 소유권이 완전히 수탁자에게 이전되고 다만 수탁자가 신탁목적 또는 수익자의 이익을 위한 부담이 있을 뿐이므로 위탁자는 신탁재산에 관한 소유권을 가지고 있어야 한다.

그런데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁재산의 귀속 약정, 매매계약 및 대물변제계약은 모두 무효이므로, 그에 따라 순차적으로 소유권이전등기를 마친 피고 D는 이 사건 상가의 소유자라고 할 수 없고, 소유자가 아닌 피고 D를 위탁자로 하는 위 신탁계약도 무효이다.

따라서 이 사건 신탁등기는 피고들의 통모에 따라 마쳐진 것일 뿐만 아니라 무효인 신탁계약에 따라 마쳐진 것이므로 말소되어야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 신탁재산 귀속 약정의 무효 주장 부분 앞서 본 증거에 갑 제19호증의 기재에 더하면, F이 이 사건 매매계약 체결 사실에 대하여 알고 있었고, 이 사건 신탁계약상 제1순위 우선수익자인 M이 신탁해지요청을 하지 않은 사실은 인정된다.

그러나 앞서 보았거나 실시한 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 내지 사정을 종합하면, 위 인정사실이나 제출된 증거만으로는 이 사건 신탁계약의 해지에 따른 신탁재산의 귀속이 위 신탁계약 및 신탁법에 위반되는 것이라거나 반사회질서의 법률행위 또는 통정 허위표시에 의한 것임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 신탁계약은 위탁자인 피고 B 부부가 제1순위 우선수익자인 M의 해지동의를 받고, 제2순위 우선수익자인 원고에 대한 피담보채무를 변제하였다는 변제공탁서를 제출함에 따라 해지되어 종료된 것인데, 이러한 신탁계약의 해지는 위 신탁계약 제7조, 제24조 및 제26조에 의한 것으로서 적법한 것으로 보인다.

② 원고는 이 사건 신탁계약이 해지되기 전인 2019. 1. 23. 피고 B 부부에게 이 사건 신탁계약상 제2순위 우선수익자를 말소하겠다는 내용이 포함된 이행각서를, F에게 위 신탁계약상 제2순위 우선수익자의 지위가 종료되었음을 확인한다는 취지의 우선수익자 지위 종료 확인서를 각 작성해 준 것으로 보아 원고도 이 사건 신탁계약의 해지에 동의한 것으로 판단된다.

③ 이 사건 신탁계약의 신탁특약(담보) 제6조에 의하면, 제1순위 우선수익자는 신탁부동산 환가요청, 신탁해지 요청 등 신탁계약에 따른 우선 수익자의 권한 행사시 후순위 우선수익자의 동의를 요하지 않고(제2항), 위 신탁계약에 의하여 우선수익자의 동의가 필요한 경우 제1순위 우선수익자의 단독 동의에 의하여 관련 업무를 처리하도록(제3항) 규정되어 있는데, 앞서 본 바와 같이 위 신탁계약상 제1순위 수익자인 M은 위 신탁계약의 해지에 동의하였으므로, 설령 원고가 위 신탁계약 해지에 동의하지 않았거나 그 해지와 관련된 의사표시에 흠결이 있었다고 하더라도 위 신탁계약은 그와 관계없이 해지되었다고 보아야 한다.

2) 이 사건 매매계약 및 대물변제계약의 무효 주장 부분 앞서 본 증거에 의하면, 피고 B 부부와 피고 D와 사이에 2018. 10. 3. 이 사건 매매계약을 체결한 이후 위 매매계약에 따른 의무가 전부 이행되지 않은 상태에서 이 사건 대물변제계약이 체결되어 그에 따라 이 사건 제2 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 인정된다.

그러나 앞서 보았거나 실시한 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 내지 사정을 종합하면, 위 인정사실이나 제출된 증거만으로는 이 사건 매매계약이나 대물변제계약이 이 사건 신탁계약 및

신탁법에 위반되는 것이라거나 반사회질서의 법률행위 또는 통정 허위표시에 의한 것임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

① 이 사건 매매계약서 제3조에 원고가 이 사건 신탁계약상 제2순위 우선수익권자임이 명시되어 있고, 위 매매계약서 제6조에 원고가 가지고 있는 이 사건 상가의 J구역에 대한 매수인의 지위를 보장하는 내용이 있는 점에 비추어 볼 때, 위 매매계약이 원고의 권리를 침해하기 위하여 작성되었다고 보기 어렵다.

② 이 사건 매매계약 제1조에 따라 피고 D는 계약금 500,000,000원은 계약당일에 지급하고, 잔금은 피고 B 부부의 대출금 1,110,000,000원을 승계하는 방식으로 지급하기로 하였다. 이에 따르면, 피고 D가 피고 B 부부에게 직접 지급할 채무는 남아있지 않은 반면, 피고 B 부부로부터 이 사건 상가의 소유권을 이전받을 수 있는 권리는 남아있는 것이어서 피고 D가 피고 B 부부의 채권자로서 체결한 이 사건 대물변제계약의 내용이 허위라고는 볼 수 없다.

③ 또한 피고 D는 이 사건 매매계약에 따라 피고 B 부부를 대신하여 위 매매계약일로부터 발생하는 이 사건 상가와 관련된 세금, 관리비 등을 비롯하여 위 상가와 관련하여 발생하는 법적 분쟁에 따른 위험도 인수하기로 하였으므로, 이 사건 대물변제계약의 기초가 된 금전소비대차계약상 채무 15,200,000,000원은 이와 같은 사정을 모두 고려하여 정해진 것으로 보인다.

3) 피고 D와 피고 E 사이에 체결된 신탁계약의 무효 주장 부분 앞서 본 증거에 의하면, 이 사건 상가에 관하여 피고 B 부부가 이 사건 제1 소유권이전등기를 마친 날과 피고 D가 이 사건 제2 소유권이전등기를 마친 날은 각 2019. 2. 21.이고, 피고 D와 피고 E이 신탁계약을 체결한 날은 그 전날인 2019. 2. 20.인 사실은 인정되나, 위 인정사실이나 제출된 증거만으로는 이 사건 신탁등기가 반사회질서의 법률행위 또는 통정 허위표시에 의한 것임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 앞서 본 바와 같이 위 신탁재산의 귀속 약정, 위 매매계약 및 대물변제계약이 무효라고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다(뿐만 아니라 원고 주장과 같이 이 사건 신탁재산의 귀속 약정 등이 모두 무효라고 하더라도 이 사건 상가의 소유자가 아닌 원고가 무효인 법률행위에 따라 이루어진 등기의 말소를 구할 법적 근거도 없다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재남

판사이수웅

판사여동근

별지