

수원지방법원 2021. 11. 24 선고 2020가합20381 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

---

## 전 문

원 고 1. A 주식회사

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 엘케이비앤파트너스

담당변호사 송은주

피 고 1. 주식회사 E(변경 전 상호: 주식회사 F)

2. G 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 권형필, 안상은

변 론 종 결 2021. 10. 13.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

## 주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

원고들에게, 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 주식회사 E은 수원지방법원 용인등기소 2018. 4. 18. 접수 제63476호로 경료된 소유권이전등기의, 피고 G 주식회사는 수원지방법원 용인등기소 2019. 11. 26. 접수 제184990호로 경료된 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고들의 지위

1) 원고 A 주식회사(이하 '원고 회사'라 한다)는 별지 1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 비롯한 용인시 기흥구 H 토지 외 22필지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 타운하우스 68세대를 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하던 회사로, 그중 별지 2 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다.

2) 원고 B, C, D는 이 사건 건물 중 일부 건물의 수분양자들이다.

나. 원고 회사의 분양사업 추진 경위

1) 원고 회사는 2010. 4. 30.경 이 사건 사업을 위해 I 주식회사(이하 'I'이라 한다)로부터 50억 원, J 주식회사(이하 'J'이라 한다)로부터 40억 원, K 주식회사(이하 'K'이라 한다)로부터 30억 원 등 합계 120억 원을 대출받았다.

2) 원고 회사는 2010. 5. 4.부터 2011. 8.경까지 주식회사 L(변경 전 상호: 주식회사 M, 이하 'L'이라 한다)과, 공동 1순위 우선수익자를 위 은행들로 하여 위 대출금채무의 담보를 위하여 이 사건 사업부지를 신탁하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그

주요 내용은 아래와 같다(특약사항 제14조는 2012. 7. 30. 추가되었다).

- 부동산담보신탁계약 -

제1조 (신탁목적)

이 신탁계약은 신탁부동산의 소유권 관리와 원고 회사가 이행하여야 할 책임 및 채무자가 부담하여야 할 채무를 보장하기 위하여 L이 신탁부동산을 보전·관리하고 채무불이행 시 환가·정산하는 데 그 목적이 있다.

제17조 (신탁부동산의 처분시기)

① 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 요청에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제3호의 사유 발생으로 원고 회사가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정되는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분할 수 없다.

1. 우선수익자와 원고 회사 사이에 체결한 여신거래계약을 불이행할 경우
2. 신탁계약 위반 시
3. 기타 경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권 확보가 불가능하다고 판단될 때

제18조 (처분방법)

① 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분시 조건으로 수의계약을 체결할 수 있다.

특약사항 제14조(매수자에 대한 소유권이전)

- ① 원고 회사는 우선수익자에 대한 채무를 변제하기 위하여 L 및 우선수익자의 동의를 얻어 신탁부동산 일부 또는 전부를 분양 등의 방법을 통해 수시로 처분할 수 있다.
- ③ 처분대금을 완납한 매수자에 대한 소유권이전을 위하여 원고 회사의 서면요청 및 우선수익자의 서면동의를 있는 경우 신탁계약을 해지하고 원고 회사에 신탁부동산의 소유권을 귀속시킬 수 있다.
- ⑤ 환가사유 발생 시 본조 제1항의 매수자가 존재하는 신탁부동산은 매매계약이 해제되

고 정산이 완료된 후 환가할 수 있다.

3) 원고 회사는 2011. 5. 6. 위 은행들 및 L과 분양대금 수납 등 자금관리 업무를 L에 위임하는 등의 ‘사업약정 및 대리사무계약’(이하 ‘이 사건 사무계약’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 사업약정 및 대리사무계약 -

본 계약은 이 사건 사업(이하 “본 사업”)에 대하여 타운하우스 부지분양 사업자 원고 회사, 자금관리신탁사인 L, 대출금융기관인 은행들은 본 사업을 추진하기로 합의하고 합의사항을 명확히 하기 위하여 다음과 같이 계약을 체결한다.

제3조(역할 및 업무)

1. 원고 회사의 역할 및 업무

가. “본 사업” 관련 행정 및 인허가, 제반 민원의 처리

나. “본 사업” 관련 자금조달(대출약정 체결 등) 및 분양대상 토지를 L

에 담보신탁

다. “본 사업” 과 관련하여 은행들에 대한 대출원리금 상환

라. “본 사업” 관련 원고 회사의 명의로 차입하는 자금 및 분양수입금 등의 수납 ·

관리 · 운용 · 집행 등 자금관리업무를 L에 위임 및 업무지원

마. “본 사업”의 분양사무소 운영, 분양광고, 홍보업무 및 분양에 따른 사후관리업무

바. “본 사업”과 관련하여 원고 회사가 납부하여야 할 제세금의 납부 및 세무의 책

임 처리

사. 기타 본 조에서 정하지 않은 사항으로 “본 사업”을 위하여 필요한 업무

2. L의 역할 및 업무

가. “분양대상 부동산” 관련 자금관리를 위한 L 명의의 자금관리계좌

(이하 “분양수입금 관리계좌”라 함) 개설

나. “분양대상 부동산” 관련 분양수입금액의 수납 · 관리 · 운용 · 집행 등 자금관리업

무

다. “분양대상 부동산”의 일체의 담보신탁의 수탁

### 3. 은행들의 역할 및 업무

가. 사업비(일반자금) 대출

나. “본 계약” 및 담보신탁계약에 관련한 모든 동의 권한을 J은 I에 위임하기로 하고, “본 계약”에 의하여 위임한 것으로 간주한다.

#### 제6조(신탁등기관연)

② 은행들은 담보신탁계약의 공동 1순위 우선수익자로서 분양대상부동산 중 향후 기분양분에 대하여 환가(공매)요청을 하는 경우에는 분양계약이 해제되어 환물이 완료된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에만 환가(공매)요청을 하기로 한다.

③ 제2항에 따른 환가사유 발생한 경우 원고 회사는 수분양자와의 계약해제 권한을 은행들에 위임하기로 하며, 은행들의 요청에 따라 환가절차를 진행함으로써 L은 면책된다.

#### 제12조(채권보전 협조 의무)

① 원고 회사, 은행들, L은 미분양 토지 전체에 대한 담보신탁(또는 처분신탁)등기와 원활한 처분이 가능하도록 적극적으로 협조한다.

② 은행들은 신탁부동산 중 수분양자가 있는 물건의 경우에는 위탁자와 수분양자 간에 분양계약이 해지되어 분양금액이 환불된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에 한하여 (추가)환가처분 요청을 할 수 있다.

다. 원고 B, C, D의 분양계약

1) 원고 회사는 2011. 4. 30. 원고 B와 이 사건 사업으로 신축될 N호를 7억 9,900만 원에 분양하는 계약을 체결하고, 계약 당일 계약금 7,990만 원을, 2011. 9. 5. 1차 중도금 1억 1,985만 원을 각 L의 계좌로 지급받았다.

2) 원고 회사는 2011. 5. 26. 원고 C와 이 사건 사업으로 신축될 O호를 10억 원에 분양하는 계약을 체결하고, 2011. 6. 10. 계약금 1억 원을, 2011. 10. 12. 1차 중도금 1억 5,000만 원을 각 L의 계좌로 지급받았다.

3) 원고 회사는 2011. 9. 7. 원고 D와 이 사건 사업으로 신축될 P호를 9억 원에 분양하는 계약을 체결하고, 같은 날 계약금 2억 3,600만 원을 L의 계좌로 지급받았다(위 각 분양계약을 통틀어 ‘이 사건 각 분양계약’이라 한다).

라. 이 사건 토지의 공매 경위 등

1) 이 사건 사업은 2012. 10.경 원고 회사의 자금 부족으로 중단되었고, I과 J은 2013년경 파산하였다.

2) 위 은행들의 파산관재인 예금보험공사는 2017. 3.경 L에 이 사건 사업부지의 공매를 요청하였는데, L은 ‘수분양자 중 공매 미동의자의 분양계약 해제 및 환불 또는 동의 없이는 공매를 진행할 수 없다.’는 취지로 답변하였다.

3) 이에 예금보험공사는 총 41세대의 수분양자 중 21세대의 수분양자들에 대하여 공매동의서를 받았고, 나머지 19세대(미동의 20세대 중 Q호 수분양자의 경우 중도금까지 납입하여 위 세대의 토지지분은 공매절차에서 제외되었다)의 수분양자들에 대하여는 2017. 6. 26.경 ‘이 사건 사무계약 제6조 제3항에 따라 원고 회사를 대위하여 분양계약을 해제한다. 2017. 7. 11.까지 해제통지에 관한 이의신청이 없을 경우 분양계약의 해제를 수용한 것으로 간주한다.’는 분양계약해제 통지서를 발송하였다.

4) L은 2018. 1.경 위 19세대에 대한 계약금의 2배 상당을 유보한 채 이 사건 사업부지에 대한 공매절차(이하 ‘이 사건 공매절차’라 한다)를 진행하였고, 피고 주식회사 E(이하 ‘피고 E’이라 한다)은 위 절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 2018. 4. 18. 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제1 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤으며, 피고 G 주식회사(이하 ‘피고 G’이라 한다)는 2019. 11. 26. 이 사건 토지에 관하여 2019. 11. 12.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제2 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

마. 원고 B, C, D의 분양계약 해제

1) 원고 B는 2012. 4. 5. 원고 회사를 상대로 분양대금반환청구의 소를 제기하였고, 위 소송에서

원고 회사의 귀책사유로 원고 B의 입주가 불가능하게 되었음을 이유로 2012. 10. 12.자 준비서면  
부분의 송달로 분양계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

2) 원고 C는 2012. 1. 11. 원고 회사를 상대로 분양대금반환청구의 소를 제기하였고, 위 소송에서  
원고 회사의 귀책사유로 원고 C의 입주가 불가능하게 되었음을 이유로 위 소송의 소장 부분의 송달로  
분양계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

3) 원고 D는 2019. 4. 5.경 원고 회사에 이 사건 사업의 중단에 따라 이 사건 각 분양계약을  
해제한다고 통보하였고, 원고 회사도 2019. 4. 10.경 원고 D에게 위 해제 통보를 수용한다는 의사를  
통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 20호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함,  
이하 같다), 변론 전체의 취지

## 2. 원고들의 주장

### 가. 피보전권리에 대한 주장

#### 1) 원고 회사

L은 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항, 이 사건 사무계약 제6조 제2항을 위반하여 이 사건 각  
분양계약의 해제 및 환불이 완료되지 않은 상태에서 이 사건 공매절차를 진행하였으므로, 위  
공매절차는 원고 회사에 대한 배임행위로서 무효이다.

따라서 원고 회사는 배임행위를 이유로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있고, L을 상대로 이 사건  
사업부지의 일부인 이 사건 토지에 관하여 이 사건 신탁계약 해지에 따른 신탁재산 귀속을 원인으로  
한 소유권이전등기청구권을 가진다.

#### 2) 원고 B, C, D

원고 B, C, D는 이 사건 각 분양계약을 해제하였으므로, 원고 회사에 대하여 분양대금반환청구권을  
가진다.

### 나. 피대위권리에 대한 주장

L은 위와 같이 이 사건 각 분양계약의 해제 및 환불 없이 이 사건 공매절차를 진행하였고, 이는 원고 회사 및 수분양자들에 대한 배임행위에 해당하며, 피고 E은 L의 위 배임해위에 적극 가담하여 이 사건 공매절차에서 이 사건 토지를 낙찰 받았다. 따라서 이 사건 공매절차는 반사회적 법률행위이거나 무권리자의 처분행위에 해당하여 무효이다.

결국 피고 E 명의의 이 사건 제1 소유권이전등기 및 이에 터 잡아 이루어진 피고 G 명의의 이 사건 제2 소유권이전등기는 모두 원인무효이므로, L은 피고 E에 대하여, 피고 E은 피고 G에 대하여 각 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기말소등기청구권을 갖는다.

#### 다. 채권자대위권의 행사

- 1) 원고 회사는 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 L의 피고 E에 대한 소유권이전등기말소청구권, 피고 E의 피고 G에 대한 소유권이전등기말소청구권을 순차로 대위한다.
- 2) 원고 B, C, D는 위 분양대금반환청구권을 보전하기 위하여 원고 회사의 L에 대한 신탁계약 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권, L의 피고 E에 대한 소유권이전등기말소청구권, 피고 E의 피고 G에 대한 소유권이전등기말소청구권을 순차로 대위한다.
- 3) 따라서 피고들은 원고들에게 이 사건 제1, 2 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

### 3. 본안 전 항변에 대한 판단

#### 가. 피고들 주장

##### 1) 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분

이 사건 소제기 전에 이미 원고 회사의 다른 채권자들이 피고 E을 상대로 채권자대위소송을 제기하였으므로, 이 사건 소 중 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분은 중복제소에 해당하여 부적법하다.

##### 2) 원고 B, C, D의 피고들에 대한 청구 부분

가) 원고 회사가 직접 소송상 권리를 행사하고 있는 이상, 원고 회사의 채권자들인 원고 B, C, D는 원고 회사를 대위하여 그 권리를 행사할 수 없으므로, 이 사건 소 중 원고 B, C, D의 피고들에 대한

청구 부분은 부적법하다.

나) 원고 B, C, D는 분양대금반환청구권이라는 금전채권을 피보전권리로 하여 원고 회사, L을 순차 대위하여 피고들을 상대로 채권자대위권을 행사하고 있는데, 이 경우 피대위자 전부가 무자력이어야만 보전의 필요성이 인정되나, L은 자력이 충분하므로, 이 사건 소 중 원고 B, C, D의 피고들에 대한 청구 부분은 보전의 필요성이 없어 부적법하다.

나. 판단

1) 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

채권자대위소송의 계속 중 다른 채권자가 같은 채무자를 대위하여 같은 제3채무자를 상대로 법원에 출소한 경우 두개 소송의 소송물이 같다면 나중에 계속된 소는 중복제소금지의 원칙에 위배하여 제기된 부적법한 소가 되고(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다12517, 94다12524 판결 참조), 이러한 법리는 전소가 채권자대위권을 대위행사하는 소송이고, 후소가 그 채권자대위권을 행사하는 소송이거나 그 채권자대위권을 대위행사하는 또다른 소송인 경우에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다.

살피건대, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 이 사건 소송을 제기하기 전에 이미 원고 회사의 채권자들인 R, S이 2019. 7. 4. 원고 회사, L을 순차 대위하여 피고 E을 상대로 이 사건 제1 소유권이전등기의 말소를 구하는 소를 제기하였고, 그 소송이 현재 수원고등법원 2020나17692호로 계속 중인 사실이 인정되고, 위 소송의 소송물과 원고들의 피고 E에 대한 소송의 소송물은 동일하므로, 이 사건 소 중 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분은 중복제소로서 부적법하다. 따라서 이를 지적하는 피고들의 이 부분 본안 전 항변은 이유 있다(위와 같이 이 사건 소 중 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분이 부적법한 이상, 위 청구 부분에 관한 피고들의 다른 본안 전 항변은 별도로 판단하지 않는다).

2) 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

채권자대위권은 채무자가 제3채무자에 대한 권리를 행사하지 아니하는 경우에 한하여 채권자가 자기의 채권을 보전하기 위하여 행사할 수 있는 것이어서, 채권자가 대위권을 행사할 당시에 이미

채무자가 그 권리를 재판상 행사하였을 때에는 채권자는 채무자를 대위하여 채무자의 권리를 행사할 당사자적격이 없고(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다65839 판결 등 참조), 이러한 법리는 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 대위권을 행사할 당시에 이미 채무자가 대위권을 재판상 행사하였을 때 또는 채권자가 채무자, 제3채무자를 순차 대위하여 제3채무자의 대위권을 행사할 당시에 이미 채무자가 제3채무자를 대위하여 제3채무자의 대위권을 재판상 행사하였을 때에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다.

살피건대, 원고 회사는 L, 피고 E를 순차 대위하여 피고 G를 상대로 피고 E의 등기말소청구권을 행사하고 있고, 원고 B, C, D는 원고 회사, L, 피고 E를 순차 대위하여 피고 G를 상대로 피고 E의 등기말소청구권을 행사하고 있다. 이처럼 원고 B, C, D가 원고 회사, L을 순차 대위하여 L의 대위권을 행사할 당시에 이미 채무자인 원고 회사가 L을 대위하여 L의 대위권을 재판상 행사하고 있으므로, 원고 B, C, D는 원고 회사를 대위하여 원고 회사의 권리(L을 대위하여 L의 대위권을 행사할 권리)를 행사할 당사자적격이 없다. 따라서 이 사건 소 중 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구 부분은 부적법하고, 이를 지적하는 피고들의 이 부분 본안 전 항변도 이유 있다(위와 같이 이 사건 소 중 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구 부분이 부적법한 이상, 무자력 요건을 흠결하여 위 청구 부분이 부적법하다는 피고들의 본안 전 항변은 별도로 판단하지 않는다).

#### 4. 본안에 대한 판단

가. 원고 회사의 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

1) 피보전권리에 대한 판단

가) 이 사건 공매절차가 이 사건 신탁계약을 위반한 것인지 여부

이 사건 신탁계약의 특약사항 제14조 제5항은 ‘환가사유 발생시 본조 제1항의 매수자가 존재하는 신탁부동산은 매매계약이 해제되고 정산이 완료된 후 환가할 수 있다.’고 규정하고 있고, 이 사건 사무계약 제6조 제2항은 ‘은행들은 담보신탁계약의 공동 1순위 우선수익자로서 분양대상부동산 중 향후 기분양분에 대하여 공매요청을 하는 경우에는 분양계약이 해제되어 환불이 완료된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에만 공매요청을 하기로 한다.’고 은행들의 공매요청 절차에 관하여 보다

구체적으로 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 분양계약 제4조 제1항은 ‘수분양자가 각 호의 행위를 하였을 때에는 원고 회사가 그 이행을 최고한 후 해제할 수 있다.’고 규정하고 있는 사실이 인정된다. 이러한 각 계약 내용을 종합하면, L은 공매절차에 동의하지 않은 수분양자들에 대하여는 이 사건 각 분양계약 제4조 제1항에 따라 분양계약이 해제된 후 분양대금의 환불절차를 완료하여야 공매를 진행할 수 있다고 해석된다.

그런데 은행들의 파산관재인 예금보험공사는 총 41세대의 수분양자 중 21세대의 수분양자들에 대하여 공매동의서를 받았을 뿐 나머지 20세대의 수분양자들에 대하여는 공매동의서를 받지 못한 사실, 예금보험공사가 위 원고들을 비롯하여 공매동의서를 받지 못한 20세대의 수분양자 중 계약금만 납입한 19세대의 수분양자들에 대하여 이행을 최고하지 않은 채 분양계약 해제를 통지한 사실, 위 수분양자들이 아무런 대응을 하지 아니하자, L은 위 수분양자들에 대한 계약금의 2배 상당의 금액을 유보한 채 공매절차를 진행한 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에 설령 계약금만 납입한 수분양자의 경우 민법 제565조 제1항의 해약금 규정에 따라 분양계약이 해제될 수 있더라도 L이 실제로 이를 수분양자들에게 현실적으로 제공하지 않은 이상, 계약금 배액 상당을 유보금으로 보유하고 있다는 사정만으로는 민법 제565조 제1항에 따라 적법하게 해제되었다고도 볼 수 없는 점까지 보태어 보면, L은 이 사건 각 분양계약의 해제 및 환불이 완료되지 않은 상태에서 이 사건 공매절차를 진행하여 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항을 위반하였다고 봄이 타당하다(원고들은 L이 이 사건 사무계약 제6조 제2항을 위반하였다고도 주장하나, 위 규정은 L이 아닌 은행들이 그 이행의무자로 되어 있으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다).

나) 원고 회사가 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있는지 여부

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 신탁계약 제23조 제1항은 ‘원고 회사는 신탁해지로 인하여 L에 발생되었거나 발생될 비용 및 민형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 우선수익자와 연서로써 신탁계약 해지를 요청할 수 있으며, L은 이를 확인하고 이의가 없을 경우 원고 회사의 신탁계약 해지 요청에 응한다.’, 제23조 제2항은 ‘제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 L은 원고 회사와 협의하여 해지할 수 있으며 이 경우 L은 그 책임을 부담하지 아니한다.’고 규정하고 있는

사실이 인정되고, 이에 의하면 원고 회사는 L의 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항 위반이 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란하게 될 정도에 이르러야 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있다고 해석함이 상당하다.

그런데 이 사건 신탁계약 제9조 제4항은 ‘원고 회사는 신탁부동산의 가치 보전 및 처분에 필요한 L의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.’고 규정하고 있는 사실, 제17조 제1항 제3호는 ‘경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권확보가 불가능하다고 판단될 때에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자인 은행들의 요청에 의하여 신탁부동산이 처분될 수 있다.’고 규정하고 있는 사실, 제21조 제2항 및 제13조 제2항은 ‘신탁부동산 처분과 관련하여 L이 받은 계약보증금(계약 해제시 위약금 포함) 중 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 L이 관리하고, 위 돈은 L이 정하는 금융기관에 예치한다.’고 규정하고 있는 사실이 인정되고, 여기에 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① I과 J의 파산 후 파산관재인 예금보험공사가 원고 회사의 2012년 하반기의 건축주변경 요청에 대하여 대출잔액 83억 6,000만 원의 연대보증을 요구하여 이 사건 사업이 난항을 겪었던 점, ② 그 후 원고 회사도 L에 이 사건 사업부지 매각을 통해 수분양자들의 분양대금 반환을 우선적으로 추진해 줄 것을 요청한 점, ③ 그 무렵부터 원고 회사의 사업정상화 노력이 제대로 추진되지 못하고 자금부족이 2017년까지도 지속된 점, ④ 예금보험공사가 2017. 3.경 공매 요청을 하자, L도 수분양자들의 동의를 받아 공매절차를 진행하여야 한다고 회신한 점, ⑤ 당시에는 경제사정의 변화 등으로 말미암아 당초 예상과 달리 신탁사업의 수익성이 떨어져 이를 계속 수행하는 경우 손실의 발생이나 확대가 예상되는 상황이었던 점, ⑥ L로서는 신탁부동산의 가치 보전을 위하여 공매절차를 진행하여 그 대금으로 우선수익자들의 채권에 충당하고 원고 회사의 대출금채무의 지연손해금이 증가되지 않도록 할 의무도 부담하는 점, ⑦ L이 이 사건 신탁계약 제13조 제2항에 따라 이 사건 공매절차에 따른 공매대금 중 분양계약 해제 시 위약금 등을 포함한 금액을 실제로 유보하고 있었던 점 등에 비추어 보면, L이 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항을 위반하여 이 사건 공매절차를 진행하였다는 사정만으로는 이 사건 신탁계약의 목적 달성을 불가능하게 하거나 신탁사무를 현저하게 곤란하게 할 정도에 이르렀다고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고 회사는 이를 이유로 L을

상대로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 없다.

따라서 이 사건 신탁계약의 해지를 전제로 한 원고 회사의 피보전권리는 존재한다고 볼 수 없으므로, 원고 회사의 피고 G에 대한 청구 부분은 부적법하다.

## 2) 피대위권리에 대한 판단

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

살피건대, 피고 E이 원고 회사 등을 상대로 이 사건 토지상의 건물의 철거 등을 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 2018가합24434), 위 소송에서 피고 G이 피고 E의 승계참가인으로 승계참가를 한 사실, 위 소송의 항소심(수원고등법원 2020나24355)은 이 사건 토지의 소유권자가 피고 G이라는 사실을 인정하면서, 이 사건 공매절차가 반사회적 법률행위이거나 무권리자의 처분행위에 해당하여 무효이므로 이 사건 제1 소유권이전등기는 원인무효이고, 이에 터 잡아 이루어진 피고 G 명의의 이 사건 제2 소유권이전등기도 원인무효라는 원고 회사의 주장을 배척한 사실은 이 법원에 현저하다.

원고 회사의 피대위권리에 대한 주장은 위 소송에서 원고 회사가 이 사건 제2 소유권이전등기의 효력을 다투면서 주장한 내용과 사실상 동일하고, 위 소송에서 그러한 원고 회사의 주장을 배척하는 내용의 판결이 선고되어 확정된 점에 비추어 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지가 피고 G의 소유라는 사실을 뒤집기에 부족하다.

## 3) 소결론

따라서 설령 원고 회사가 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있다고 하더라도, 피고 G 명의의 이 사건 제2 소유권이전등기가 원인무효라고 할 수 없으므로, 원고 회사의 피고 G에 대한 청구는 이유 없다.

나. 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

설령 이 사건 소 중 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구 부분이 적법하다고 하더라도, 위 원고들의 이 부분 청구는 원고 회사의 이 사건 신탁계약에 대한 해지권을 전제로 한 것이나, 앞서 판단한 바와 같이 이를 인정하기 어려울 뿐만 아니라, 피고 G 명의의 이 사건 제2 소유권이전등기가 원인무효라고 할 수도 없으므로, 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

## 5. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 원고들의 피고 E에 대한 청구 부분, 원고 B, C, D의 피고 G에 대한 청구 부분, 원고 회사의 피고 G에 대한 청구 부분은 모두 부적법하므로, 이 사건 소를 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 김양훈, 판사 이용욱, 판사 김동현

## 별지 1

## 목    록

1. 경기도 용인시 기흥구 H 대 2148㎡
2. 경기도 용인시 기흥구 T 대 2089㎡ 끝.

## 별지 2

## 목 록

1. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 U동  
철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택  
지1층 98.82㎡  
1층 57.27㎡  
2층 57.27㎡
2. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 V동  
철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택  
지1층 105.06㎡  
1층 72.38㎡  
2층 72.38㎡
3. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 W동  
철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택  
지1층 103.25㎡  
1층 72.38㎡  
2층 72.38㎡
4. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 X동  
철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택  
지1층 97.83㎡  
1층 72.59㎡  
2층 56.9 m²
5. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 Y동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 103.25㎡

1층 72.38㎡

2층 72.38㎡

6. 경기도 용인시 기흥구 H 지상 Z동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 103.25㎡

1층 72.38㎡

2층 72.38㎡

7. 경기도 용인시 기흥구 T 지상 AA동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 103.25㎡

1층 72.38㎡

2층 72.38㎡

8. 경기도 용인시 기흥구 T 지상 AB동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 103.25㎡

1층 72.38㎡

2층 72.38㎡

9. 경기도 용인시 기흥구 T 지상 AC동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 103.25㎡

1층 72.38㎡

2층 72.38㎡

## 10. 경기도 용인시 기흥구 T 지상 AD동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 105.49㎡

1층 90.9 ㎡

2층 80.01㎡

## 11. 경기도 용인시 기흥구 T 지상 AE동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

지1층 105.49㎡

1층 90.9 ㎡

2층 80.01㎡ 끝.

