

인천지방법원 2022. 10. 18 선고 2022가단234685 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 한정식

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

소송대리인 변호사 한상호, 명상현

소송복대리인 변호사 최성욱

변 론 종 결 2022. 9. 27.

판 결 선 고 2022. 10. 18.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고로부터 2억 9,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 4. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C 주식회사(2022. 6. 1. 상호가 D 주식회사에서 현재와 같이 변경되었다. 이하

‘피고 C’이라 한다)는 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 인천지방법원 2018. 8. 10. 접수 제299255호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 인천 서구 E 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여는 2001. 4. 16. F, G 명의로 공매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2012. 12. 18. H 주식회사 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

F, G은 2018. 2. 28. 신탁재산의 귀속을 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후, 같은 날 피고 B에게 2018. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고 B는 2018. 2. 28. 피고 C에게 이 사건 토지에 관하여 2018. 2. 27. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 당시 피고들이 대출금융기관인 주식회사 I 등을 우선수익자로 하여 체결한 관리형토지신탁계약의 내용은 아래와 같다.

관리형토지신탁계약서

제1조(신탁목적)

이 신탁계약은 이 사건 토지상에 신탁건물을 건축하고 동 신탁재산을 임대 · 처분하는 등 관리 · 운영하여 신탁이익을 수익자에게 지급함에 있어, 위탁자가 사업비 조달의무를 지고 수탁자는 신탁재산의 범위 내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 되는 형태로서 사업을 안정적으로 진행함에 그 목적이 있다.

제5조(신탁등기 등)

① 위탁자는 신탁계약을 체결한 후 지체 없이 신탁토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 하며, 신탁등기절차의 이행에 소요되는 조세 · 공

과금은 위탁자가 부담한다.

⑤ 수탁자는 신탁건물의 사용검사(사용승인) 후 지체 없이 시공사로부터 신탁건물을 인도받아 소유권보존등기 및 신탁등기절차를 이행한다.

특약사항

제4조(신탁등기 및 사업주체 변경)

피고 B는 본 계약의 체결과 동시에 본 사업부지 및 지상 건물에 관하여 피고 C를 수탁자로 하는 소유권이전 및 신탁등기를 이행하여야 하며, 신탁계약의 효력은 신탁등기가 경료된 후부터 발생한다.

제22조(분양계약 및 분양자 관리 등)

③ 본 사업 분양과 관련된 일체의 행위(분양계약서 작성 및 체결, 계약자 관리, 분양홍보, 부동산 거래신고 등)는 피고 B 및 J 주식회사(이하 'J'이라 한다)가 책임 처리하기로 하며, 피고 C은 이에 대한 일체의 의무를 갖지 않는다. 다만, 분양대금 수납, 분양계약 해제/해지시 분양대금 반환채무 이행, 수분양자에 대한 소유권이전등기업무, 기타 본 계약의 당사자들이 협의하여 정한 업무는 피고 C이 신탁재산 범위 내에서 직접 수행하기로 한다.

⑥ 분양계약서상에는 다음 각 호의 문구를 삽입하여 분양계약서를 작성하여야 하며, 사전에 피고 C과 협의하여야 한다.

「본 사업은 시행자인 피고 B가 수탁자인 피고 C에 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업으로서, 실질적인 사업주체는 위탁자인 피고 B이고, 피고 C은 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 의무를 부담한다.」

⑦ 분양계약서는 피고 C을 매도인으로, J을 시공사로, 피고 B를 위탁자로 하여 날인하고 관리번호를 표시하여 피고 C 또는 J의 책임으로 관리하기로 하며, J은 매일 분양계약의 체결에 따른 분양계약서 관리대장을 작성하고 분양계약서 사본을 포함한 분양업무일지를 전자 메일 또는 팩스를 통해 피고 C에게 통지하여야 한다. 또한 매월말 기체결된 분양계약서 원본을 피고 C에게 제출하여 보관토록 한다.

다. 원고와 피고 B는 2018. 4. 26.경 피고 B가 원고에게 이 사건 건물을 대금 3억 원(계약금 및

중도금 각 500만 원은 2018. 4. 26.에 납부하고, 잔금 2억 9,000만 원의 납부일은 매수인이 정하기로 하되, 분양대금은 피고 C의 계좌에 납부하도록 하였다)에 공급하기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 2018. 4. 26. 이 사건 계약에 따라 피고 C 명의의 계좌에 1,000만 원을 입금하였다.

라. 피고 B는 2018. 8. 9. 금융기관인 주식회사 I 등과 152억 원을 한도로 한 대출약정을 체결하였고, 2018. 8. 10. 피고 C와 사이에 주식회사 I 등을 우선수익자로 하여 이 사건 건물을 포함한 집합건물에 관한 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

마. 피고 B는 2018. 8. 10. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 같은 날 피고 C에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B는 원고로부터 이 사건 계약에 따른 계약금 및 중도금을 지급받은 후 피고 C와 담보신탁계약을 체결하는 배임행위를 함으로써 원고는 피고 C의 협조하에서만 수익자로 이 사건 건물에 관한 소유권을 이전받을 수밖에 없는 불리한 지위에 놓이게 되었다. 한편 피고 C은 원고로부터 계약금 등을 직접 지급받는 등 위 담보신탁계약 당시 이 사건 계약의 존재를 잘 알고 있었으므로, 피고 B의 위 배임행위에 적극 가담하였다고 평가할 수 있다.

따라서 피고 B가 이 사건 건물에 관하여 피고 C에게 마쳐 준 소유권이전등기는 사회질서에 반하여 무효이므로, 원고는 피고 B를 대위하여 피고 C을 상대로 위 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.

나. 판단

1) 원고가 피고 B와 이 사건 건물의 분양을 내용으로 한 이 사건 계약을 체결한 후 피고 B에게 계약금 등의 명목으로 1,000만 원을 지급한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

따라서 피고 B는 원고로부터 이 사건 건물의 분양대금 3억 원에서 위 계약금 등을 제외한 2억

9,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 관하여 2018. 4. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 그러나 앞서 본 사실과 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 피고들 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 각 신탁계약이 체결된 경위와 해당 신탁계약의 내용, 그 과정에서 피고 B가 원고와 이 사건 계약을 체결하게 된 경위 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 피고 B의 배임행위에 적극 가담하였다거나, 그 밖에 피고들이 이 사건 건물 등에 관하여 체결한 신탁계약이 민법 제103조에 규정된 반사회질서의 법률행위에 해당한다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 피고 C에 대한 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 성준규