

서울고등법원 2019. 4. 11 선고 2018나2032928 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. H

7. I

원고들 소송대리인 변호사 서성복

피고, 피항소인 1. K 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 우일

담당변호사 이재림

3. 주식회사 M(변경 전 상호 : 주식회사 N)

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 남산

담당변호사 김기창

5. P지역주택조합

변론 종결 2019. 3. 14.

판결 선고 2019. 4. 11.

제 1 심판결 서울중앙지방법원 2018. 5. 30. 선고 2017가합29694 판결

주 문

1. 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다.

피고 K 주식회사는 별지 1 목록 '원고'란 기재 각 원고에게 각 해당 '부동산의 표시'란 기재 부동산에 관하여, 각 해당 '등기의 표시'란 기재 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

피고 주식회사 L, 주식회사 M은 1 주위적으로, 원고들에게 별지 1 목록 '부동산의 표시'란 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2016. 12. 29. 접수 제31567호로 마친 각 1/2 지분 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 2 예비적으로, 피고 K 주식회사에게 별지 1 목록 '부동산의 표시'란 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2016. 12. 29. 접수 제31567호로 마친 각 1/2 지분 소유권이 전등기의 말소등기절차를 이행하라(원고들은 이 법원에서 피고 K 주식회사를 대위하여 피고 주식회사 L, 주식회사 M에게 위 등기의 말소를 구하는 예비적 청구를 추가하였다).

예비적으로, 피고 O지역주택조합, P지역주택조합은 연대하여 별지 2 목록 '원고'란 기재 각 원고에게 각 해당 '청구금액'란 기재 금원 및 각 이에 대하여 같은 목록 각 해당 '지연손해금 기산일'란 기재 일자부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(이 부분예비적 청구는 원고들의 주위적 청구와 논리적으로 양립불가능한 관계에 있지 않으나, 각 청구를 순서대로 판단받고자 하는 원고들의 의사에 따라 '예비적 청구'로 표기하였다).

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 11쪽 아래에서 셋째 줄 "2010. 12.20."을 "2016. 12. 20."로 고치는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(다만 분리 확정된 제1심 공동원고 F, G, J에 대한 부분은 제외).

2. 주장 및 판단

가. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 원고들이 이 법원에서 한 새로운 주장과 피고 L 등에 대한 예비적 청구에 관한 판단을 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 원고들의 주장

1) 이 사건 각 담보신탁계약의 무효 또는 취소

가) 민법 제103조, 제104조 위반

이 사건 각 담보신탁계약은 지역주택조합을 설립하여 이 사건 사업을 추진할것을 전제로 체결된 것인데, 사업부지가 담보신탁되면 주택사업을 시행하기 위하여 토지사용승낙을 받는 것이 불가능하게 되고, 부동산 소유권을 상실한 원고들이 조합원이 되어 사업을 추진하는 것도 불가능하게 되는데도, 피고 K 등은 원고들의 무경험, 경술을 이용하여 불공정한 계약을 체결하였으므로, 이는 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하거나 현저하게 불공정하여 무효이다.

나) 사기 또는 착오

피고 K은 이러한 사정을 잘 알면서도 원고들에게 이를 숨기거나 사실을 왜곡함으로써 원고들을 기망하거나 원고들의 착오를 유발하여 담보신탁계약을 체결하였으므로 이를 취소한다.

다) 담보신탁 목적물의 착오

이 사건 각 신탁 부동산 중 원고 E의 구리시 V 대지 및 건물은 원고 E와 U 사이의 매매계약에 포함되어 있지 않았고, 담보신탁 대상도 아니었는데, 착오로 담보신탁계약서의 부동산 목록을 확인하지 못한 채 계약서에 서명하였으므로 이에 대한 담보신탁계약을 취소한다.

2) 피고 K과 피고 L 등 사이의 매매계약 무효 또는 취소

가) 신탁법 및 신탁계약 위반

수탁자는 신탁법 제32조에 따라 선량한 관리자의 주의로 신탁사무를 처리해야하고, 이 사건 각 담보신탁계약 제19조 제1항, 제20조에 의하면, 신탁 부동산은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 공개경쟁 입찰로 매각하는 것이 원칙이다.

이 사건 각 신탁 부동산에 대한 공매절차에서 2016. 2. 11. BK과 체결한 수의 계약이 해제되어 공매절차가 종결되었으므로 이를 다시 처분하기 위해서는 부동산 시가 상승 등을 고려하여 다시 감정절차를 진행한 후 재공매절차를 진행하였어야 한다.

그런데도 피고 K은 재공매절차를 진행하지 않은 채 종전 공매절차의 최저입찰가격을 기준으로 피고 L 등에게 이 사건 각 신탁 부동산 등을 매도하였으므로, 이는 신탁법 제32조의 선관주의의무와 이 사건 각 담보신탁계약 제19조 제1항, 제20조를 위반하여 수탁자의 권한 범위를 넘어 위법하게 체결된 것으로 무효이거나, 이 사건 항소이유서 송달로 이를 취소한다.

나) 신탁법 제43조 제1항에 따른 원상회복 청구

이처럼 피고 K이 수탁자로서의 선관주의의무에 위반하여 이 사건 각 신탁 부동산을 처분함으로써 신탁재산에 손해가 생겼으므로, 위탁자인 원고들은 신탁법 제43조제1항에 따라 피고 K에 대하여 이 사건 각 신탁 부동산의 원상회복을 청구할 수 있다.따라서 원고들은 피고 K을 대위하여 피고 L 등에게 그 명의의 소유권이전등기 말소를 구한다(피고 L 등에 대한 예비적 청구).

다. 원고들의 주장에 대한 판단

1) 담보신탁계약의 무효, 취소 주장에 대한 판단

살피건대, 원고들이 제출한 증거들과 그에 의하여 인정되는 사정들만으로는, 이 사건 각 신탁 부동산이 담보신탁됨으로써 이 사건 사업 시행이 불가능하게 되는데도, 피고 K 등이 원고들의 무경험과 경솔을

이용하여 이 사건 각 담보신탁계약을 체결하였으므로, 위 각 계약이 민법 제103조, 제104조에 위반된다고 인정할 수 없다.

또한 피고 K이 담보신탁계약을 체결하면 이 사건 사업 시행이 불가능하게 된다는 점을 알면서도 원고들을 속여 이 사건 각 담보신탁계약을 체결하였음을 인정할 증거도 없다.

설령 원고들이 담보신탁계약을 체결하더라도 이 사건 사업 시행이 가능할 것으로 착오하여 이 사건 각 담보신탁계약을 체결하였다고 하더라도, 이는 동기의 착오에 불과하여 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 착오를 이유로 취소할 수 있는데, 이 사건에서 원고들이 그와 같은 동기를 의사표시의 내용으로 삼았다고 볼 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 이 사건 각 신탁 부동산에 관하여 담보신탁계약이 체결되었다고 하여 이 사건 사업 시행이 불가능해진다고 볼 만한 자료도 없다.

나아가 원고 E이 서명한 담보신탁계약서에 첨부된 신탁 대상 부동산 목록에 구리시 V 대지 및 건물이 포함되어 있음이 분명한 이상(을나 제8호증), 원고들이 제출하는 다른 증거들만으로는 위 각 부동산이 담보신탁계약의 목적에 포함되지 않았음에도 착오로 계약을 체결하였다고 인정하기 어렵다.

2) 피고 K과 피고 L 등 사이의 매매계약 무효, 취소 주장에 관한 판단

아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 K이 선관주의의무에 위반하여 이 사건 각 신탁 부동산을 처분하였다거나, 이 사건 각 신탁 부동산 처분 행위가 신탁계약에 위반된다고 볼 수 없다.

① 이 사건 각 담보신탁계약 제19조 제1항은 '신탁 부동산은 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 하지만 유찰될 경우에는 다음 공매공고 전까지 전차 공매조건으로 수의계약할 수 있다'고 정하고 있고, 이 사건 각 신탁 부동산 등에 대한 공개매각공고(갑 제33호증) 제3항도 '공매가 유찰된 경우 직전 회차 최저입찰가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있다'고 정하고 있다.

② 이 사건 각 신탁 부동산에 관하여 BK과 체결된 수의계약이 해제된 이후 다시 공매공고가 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 기존의 공매조건에 따라 수의계약을 체결한 것이 신탁계약에 반한다고 보기 어렵다.

③ 이 사건 각 신탁 부동산의 시가가 종전 감정가액에 비하여 상승하였다고 하더라도, 종전

감정가격을 기준으로 한 공매절차가 유찰되고, 그 후 체결된 수의계약도 잔금 미지급으로 해제되었으며(갑 제34호증, 을가 제25 내지 29호증), 새로운 공매절차를 진행하는 데에는 다시 상당한 기간이 소요될 것으로 예상되는 상황에서, 반드시 상승된 시가를 반영하여 재공매절차를 진행하는 것이 선관주의의무에 부합한다고 단정하기도 쉽지 않다.

④ 피고 K은 이 사건 대주단과 파산관재인 예금보험공사에 미리 피고 L 등과의 수의계약 진행상황을 알린 후 매매를 추진하였다(을가 제31호증).

따라서 이 사건 각 신탁 부동산에 관한 피고 K과 피고 L 등 사이의 매매계약이 신탁법과 신탁계약에 위반된다거나, 신탁법 제43조 제1항에 따라 피고 K을 대위하여 피고 L 등에게 그 소유권이전등기의 말소를 구한다는 원고들의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 원고들의 피고 K에 대한 청구와 피고 L 등에 대한 주위적 청구, 피고 조합들에 대한 청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이에 대한 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 피고 L 등에 대한 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설범식, 판사 이재욱, 판사 김길량

별지 1

주위적 청구취지

순번	원고	부동산의 표시	등기의 표시
1	A	- 구리시 AY 공장용지 455㎡ - 구리시 AY, AZ 제1호 지상 BA동 세멘트벽조 스프레트지붕 단층공장 268.01㎡ - 구리시 BB 도로 34㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26557호로 마친 각 소유권이전등기
2	B	구리시 AZ 공장용지 106㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26484호로 마친 소유권이전등기
3	C	구리시 BC 잡종지 195㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26483호로 마친 195분의 63 지분 전부이전등기
4	D	- 구리시 BC 잡종지 195㎡ - 위 지상 벽돌조 시멘기외지붕 단층주택 73.43㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26401호로 마친 3835분의 2596 지분 전부이전등기(토지) 및 소유권이전등기(건물)
5	E	- 구리시 BD 잡종지 608㎡ - 구리시 V 대 192㎡ - 구리시 V 지상 벽돌조 슬래브단독주택 1층 92.11㎡ 2층 92.11㎡ (내 지층 창고 37.35㎡ 보일러실 10.36㎡ 대피실 44.4㎡, 일층:주택) - 구리시 BE 전 204㎡ - 구리시 BF 전 62㎡ - 구리시 BG 전 250㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26473호로 마친 각 소유권이전등기
6	H	구리시 BI 전 143㎡	의정부지방법원 구리등기소 2010. 12. 16. 접수 제26354호로 마친 2분의 1 지분 전부이전등기
7	I	구리시 BI 전 143㎡	의정부지방법원 구리등기소

			2010. 12. 16. 접수 제26353호 로 마친 2분의 1 지분 전부이전 등기
--	--	--	--

별지 2

예비적 청구취지

순번	원고	매매계약 체결일	매매대금(원)	청구금액(원)	지연손해금 기산일
1	A	2010. 10. 3.	2,900,000,000	1,150,000,000	2010. 12. 31.
4	D	2010. 4. 16.	319,440,000	31,944,000	2010. 12. 1.
5	E	2010. 4. 14.	2,526,496,800	502,995,573	2010. 12. 31.