

서울중앙지방법원 2014. 2. 7 선고 2013가합36915 판결 [소유권이전등기의 말소등기청구 등]

재판경과

서울고등법원 2015. 7. 9 선고 2014나2007337(본소), 2015나2024902(반소) 판결

서울중앙지방법원 2014. 2. 7 선고 2013가합36915 판결

전문

원고A

피고1. 아시아신탁 주식회사

2. 주식회사 B

변론 종결 2014. 1. 7.

판결 선고 2014. 2. 7.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

주위적 청구취지 : 피고 아시아신탁 주식회사(이하 아시아신탁이라 한다)는 원고에게 별지 목록 기재

각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2013. 2. 27. 접수 제28418호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 : 피고 아시아신탁은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 위
소유권이전등기에 대하여 해지를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라. 피고 주식회사 B(이하 B라
한다)는 피고 아시아신탁에게 원고의 소장 부분 송달로 행한 신탁계약 해지에 관하여 동의의
의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 인근 부동산에 관한 계약

- (1) 별지 목록 기재 이 사건 부동산은 대형 놀이동산인 '에버랜드' 근처의 숙박업소 밀집지역을
배후지로 하는 곳에 있고 한 면으로 편도 1차선 도로에 접하고 있다. 원고는 이 사건 신탁계약 체결
전에 이 사건 부동산 중 건물을 C에게 임대차보증금 3,000만 원, 임대료 월 165만 원에 임대하였고,
C은 그곳에서 한식 전문점을 운영하고 있었다.
- (2) 피고 B는 성명불상자의 위임에 따라 이 사건 부동산 및 부근에 있는 숙박업소 밀집지역의
부동산을 매수기로 하였다. 이에 따라, 피고 B는 아래에서 보는 이 사건 신탁계약 이전에 아래 (3)항과
같이 인근 토지를 매수하고 이 사건 신탁계약과 유사한 내용의 신탁계약을 체결하였다.
- (3) ① 용인시 처인구 D 대 677m², E 대 311m² 및 위 양 지상 철근콘크리트조 지하 1층, 지상 6층의
숙박시설, F 잡종지 772m²: G, H로부터 31억 원에 매수, ② I 대 875m², J 대 276m² 및 위 양 지상
철근콘크리트조 지상 7층 숙박시설 : K으로부터 26억 원에 매수, ③ L 대 795m², M 잡종지 78m² 및
위 양 지상 철근콘크리트조 지상 6층 숙박시설 : N으로부터 26억 7,000만 원에 매수, ④ O 대
882m², P 대 275m² 및 위 양 지상 철근콘크리트조 지상 7층 숙박시설 : Q, R으로부터 30억 원에
매수.

나. 이 사건 신탁계약

(1) 피고 B의 이사인 S은 2012. 12.경 이 사건 부동산의 소유자인 원고를 찾아가 5명이 법인을 설립하여 이 사건 부동산에 펜션을 지으려고 한다면서 이 사건 부동산을 매도하라고 제안하였다. 그러나, 그와 같은 말은 사실이 아니었고, 실제로는 위와 같이 이 사건 부동산 및 인접한 부동산을 매수하여 다른 용도로 사용할 의도였고, 다른 부동산의 매수사실도 밝히지 않았다. 원고는 S의 제안을 거절하였다가 S으로부터 주변 시세가 평당 200만 원에서 300만 원 정도로 시세대로 대금을 지급할 테니 이 사건 부동산을 매도하라는 지속적인 권유를 받고 2013. 2. 5.경 평당 300만 원이라면 이 사건 부동산을 매도하겠다고 하였다.

(2) 원고는 2013. 2. 14. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 21억 원(평당 300만 원), 컨설팅 수수료 4,200만 원(매매대금의 2%), 업무범위를 이 사건 부동산에 대한 개발 및 매매 등에 관한 제반사항으로 하는 이 사건 부동산컨설팅계약을 체결하였다. 이어 원고는 피고 B의 안내에 따라 2013. 2. 27.경 피고 아시아신탁과 사이에 매수인을 피고 B 내지 피고 B가 지정하는 자로 하되, 피고 아시아신탁이 이 사건 부동산의 등기에 관한 업무를 수행하기로 하는 이 사건 신탁계약을 체결하고 주위적 청구취지 기재와 같이 그 소유권이전등기를 마쳐주었다. 신탁계약의 주요내용은 별지 2. 기재와 같다(당시 이 사건 부동산 공시지가는 합계 12억 5,000만 원 정도였다).

(3) 피고 B는 같은 날 원고에게 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 3,000만 원을 공제한 18억 6,000만 원의 대금을 지급하고, 잔금지급기일인 2013. 7. 27. 무렵 잔금을 정산하는 과정에서 원고 측의 수령거절로 잔금 중 2,100만 원을 지급하지 못하고, 나머지 잔금은 지급하였다. 한편, 원고는 그 무렵 피고 B에게 컨설팅 수수료 4,200만 원을 별도로 지급하였다.

다. 원고의 이의제기

(1) 원고는 2013. 3. 초순경부터 이 사건 부동산의 시세가 평당 700만 원 내지 800만 원임에도 자신을 속여 300만 원에 매도하게 한 것으로서 이 사건 신탁계약이 무효라는 등의 주장을 하면서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 요구하였으나 피고들은 이를 거부하였다.

(2) 원고는 피고 B의 대표이사인 T과 위 S을 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 공인중개사법이라 한다)위반 및 사기 혐의로, 피고 아시아신탁의 직원인 U, V을 사기 및 배임 혐의로 고소하였다. T과 S의 경우 공인중개사 자격 없이 부동산 중개업무를 하였다는 범죄사실로

약식기소되었으나, 나머지 부분은 무혐의 처분이 이루어졌다.

【인정 근거】갑1~16, 18~21호증, 을1~3호증, 5~8호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 갑22호증(가지번호 포함)의 각 영상, 증인 S, W의 각 증언, 변론의 전 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

○ 주위적 청구 부분 : 이 사건 신탁계약이 아래와 같은 이유로 부존재 내지 무효이거나 취소되었으므로 피고 아시아신탁은 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 주위적 청구로써 그 이행을 구한다.

(1) ① 피고들은 원고로 하여금 실제 시가의 1/3 내지 1/11 정도에 이 사건 부동산을 매도하도록 하였다. ② 이 사건 신탁계약은 경솔 내지 무경험한 원고를 상대로 한 폭리행위로서 민법 제103조 내지 제104조에 위반되어 무효이다. ③ 피고들은 원고에게 이 사건 부동산의 시가를 기망하여 원고로 하여금 시가에 착오를 일으켜 현저하게 낮은 가격으로 매도하게 하였으므로 이 사건 신탁계약은 착오 내지 기망에 의한 의사표시로써 취소되어야 한다.

(2) ① 피고들은 이 사건 부동산의 매수인을 펜션을 건축하려는 5인 내지 그들이 설립한 법인이라고 하여 원고는 그렇게 알고 있었는데, 이 사건 신탁계약은 매수자를 피고 B로 정하고 있으므로, 이 사건 신탁계약 자체가 부존재한다. ② 피고들은 원고에게 이 사건 부동산의 매수인을 기망하였으므로 이 사건 신탁계약에는 기망에 의한 의사표시로써 취소되어야 한다.

(3) ① 피고 B는 공인중개사 자격이 없을 뿐만 아니라 위와 같이 중요한 정보를 고지하지 아니하고 원고를 기망하였다. 이 사건 신탁계약은 피고 B의 공인중개사법위반 행위에 의하여 체결된 것으로 민법 제103조에 반하여 무효이다. ② 이 사건 신탁계약은 매수인인 피고 B를 거치지 않은 채 부동산등기특별조치법에 반하여 임의의 제3자 앞으로 중간생략등기를 할 것을 예정하고 있으므로 이는 민법 제103조에 위반하여 무효이다.

○ 예비적 청구 부분 : 이 사건 신탁계약은 위탁자 및 수익자를 모두 원고로 하는 자익신탁이므로 원고는 이 사건 신탁계약 제15조에 따라 언제든지 계약을 해지할 수 있고, 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 그 해지의 의사표시를 하였다. 따라서, 피고 아시아신탁은 이 사건 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 B는 그 해지에 관하여 동의의 의사표시를 할 의무가 있다.
예비적 청구로써 이를 구한다.

나. 주위적 청구(피고 아시아신탁)에 대한 판단

(1) ① 기초사실에 나타난 인근 부동산의 매매대금액에 비추어 보면, 피고 B가 이 사건 부동산 주변의 부동산을 매수하고 피고 아시아신탁과 신탁계약을 체결하면서, 토지 면적이 이 사건 부동산 면적이 1/2 내지 1/3에 불과한 부동산에 관하여 이 사건 부동산의 경우 보다 6억 원 내지 11억 원 정도 높은 가격에 매매계약이 체결된 경우가 있다(원고는 D, E, F 토지가 필지별로 31억 원, 합계 93억 원에, I, J 토지가 필지 별로 26억 원, 합계 52억 원에 거래되었음을 전제로 이에 비해 이 사건 부동산이 1/3 내지 1/11의 가격에 매매되었다고 주장하나, 그 매매대금액은 필지별 액수가 아니라 합산한 금액, 즉, 합계 31억 원 내지 26억 원이다). 그러나, 이 사건 부동산 위에는 단층 음식점 및 주차시설만 있었던 반면, 그 주변 부동산의 경우 그 지상에 6, 7층의 숙박시설이 축조되어 있었던 점, 이 사건 신탁계약 당시 이 사건 부동산의 공시지가가 12억 5,000만 원가량에 불과하였던 점, 거래의 부동산을 처분하는 원고도 나름대로 시세분석을 거쳐 매매계약을 체결하였다고 보아야 하는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매대금이 시가에 비해 상당히 저렴하다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 시가에 기망을 당하여 계약을 체결하였다고 볼 수 없으므로 시가에 관련된 원고의 주장은 모두 이유 없다.

(2) ① 앞서 본 바와 같이 피고 B 내지 피고 아시아신탁은 성명불상자를 위해 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하거나 이 사건 신탁계약을 체결하였고, 원고도 매수인이 따로 있다는 사정을 알고 있었던 점, ② 부동산매매는 매수인의 개성보다 매수명의자의 자력이 더 중요한 거래이고, 부동산매매계약에 있어 매수인이 매도인에게 부동산을 구입한 후의 용도를 밝힐 의무가 있다고 볼 수 없는 점, ③ 이 사건 신탁계약상 피고 아시아신탁에 의하여 매매대금의 지급이 담보되는 점 등에 비추어 볼 때, 피고들이 실제 매수인을 고지하지 않았거나 달리 고지하였다 하여도 이를 계약취소의 원인이 되는 기망행위에 해당한다고 볼 수 없고, 이 사건 신탁계약은 적법하게 성립되었다고 보아야 한다. 매수인 특징에 관련된 원고의 주장도 이유 없다.

(3) ① 피고 B가 공인중개업을 할 수 없음에도 이 사건 부동산컨설팅계약을 체결하여 매매를 중개하였고, 그 과정에서 실질적인 매수인을 밝히지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나, 이는 이

사건 부동산컨설팅계약의 효력을 부인할 사유가 될 수 있을지언정, 그것이 이 사건 신탁계약의 효력에 영향을 미친다고 볼 수 없으므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다. ② 앞서 인정한 사실관계 의하면, 원고와 피고들 사이에 피고 B가 지정하는 자, 즉, 이 사건 부동산의 실질적인 매수인 앞으로 직접 소유권이전등기를 마칠 것이 예정되어 있었으므로, 이 사건 신탁계약 등을 가리켜 중간생략등기를 예정한 계약이라고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 예비적 청구(피고들)에 대한 판단

이 사건 신탁계약 제15조에 의하면, 위탁자가 수익자 전원의 동의를 얻어 이 사건 신탁계약의 해지를 요청할 수 있다고 정해져 있으나, 이 사건 신탁계약은 확정적으로 체결된 매매계약의 이행을 위해 체결된 것으로서 채무불이행 등의 사유가 없는 한 이를 일방적으로 해제할 수 없다고 보아야 하고, 이에 따라 이 사건 신탁계약 특약사항 제9조에서 위탁자는 매수자의 서면 동의 없이 이 사건 신탁계약을 중도에 해지할 수 없다고 정하고 있으므로 원고가 일방적으로 신탁계약을 해지할 수 있음을 전제로 하는 원고의 예비적 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사이성구

판사성하경

판사이희승

별지