

서울중앙지방법원 2014. 4. 30 선고 2013가합541141 판결 [지분소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원고1. 주식회사 다우기술

2. 주식회사 다우와키움

피고1. 주식회사 리얼스페이스

2. 케이비부동산신탁 주식회사

변론 종결2014. 4. 2.

판결 선고2014. 4. 30.

주 문

1. 피고 주식회사 리얼스페이스는 원고 주식회사 다우기술에게 별지 기재 부동산 중 1,329.22/3,448.83 지분에 관하여, 원고 주식회사 다우와키움에게 별지 기재 부동산 중 1,153.86/3,448.83 지분에 관하여 각 2011. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고들의 피고 케이비부동산신탁 주식회사에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 리얼스페이스 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고들과 피고 케이비부동산신탁 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고 케이비부동산신탁 주식회사(이하 '피고 케이비신탁'이라 한다)는 원고

주식회사 다우기술(이하 '원고 다우기술'이라 한다)에게 별지 기재 부동산 중 1,329.22/3,448.83 지분에 관하여, 원고 주식회사 다우와키움(이하 '원고 다우와키움'이라 한다)에게 별지 기재 부동산 중 1,153.86/3,448.83 지분에 관하여 각 2011. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 : 주문 제1항과 같다. 피고 케이비신탁은 피고 주식회사 리얼스페이스(이하 '피고 리얼스페이스'라 한다)에게 별지 기재 부동산 중 2,483.08/3,448.83 지분에 관하여 2013. 2. 1. 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 피고 케이비신탁에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 대리사무계약 및 신탁계약의 체결 등 가) 피고 리얼스페이스는 용인시 수지구 죽전동 1291 주차장 5,582.1m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 죽전수산유통센터(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 건축하여 분양하는 사업의 시행사로서 2008. 8. 1. 주식회사 다우와키움건설(이하 '다우와키움건설'이라 한다)에게 이 사건 상가의 신축공사를 도급주었다.

나) 피고들과 다우와키움건설, 주식회사 제일상호저축은행, 주식회사 제일이상호저축은행은 2008. 12. 17. 이 사건 상가의 신축사업과 관련하여 사업약정 및 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다(이하 '갑'은 피고 리얼스페이스를, '을'은 다우와키움건설을, '병'은 피고 케이비신탁을, '정'은 주식회사 제일상호저축은행, 주식회사 제일이상호저축은행을 각 칭한다).

제1조(목적)

이 계약은 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건분법'이라 한다)에 의거하여 이 사건 상가의 신축사업에 대한 갑, 을, 병, 정간의 업무범위와 책임을 명확히 하고 신탁재산 및 분양수입금을

효율적으로 관리함으로써 수분양자를 보호하고 위 사업을 원활하게 진행하는 것을 목적으로 한다.

제4조(계약의 효력 및 개별계약체결)

① 이 계약은 갑과 병간에 체결되는 분양관리신탁계약과 상호보완적 효력을 가지며, 건분법과 동법 시행령, 시행규칙 등 관계법령에 위배될 수 없고, 위배시에는 위 법령에 따른다.

제6조(신탁등기 및 수익권증서의 발행)

① 갑은 이 계약과 동시에 이 사건 토지에 대해 병을 수탁자로 하는 분양관리신탁계약을 체결하고 신탁등기를 경료하여야 한다.

② 병은 제1항의 신탁계약 체결과 동시에 정을 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급한다.

제25조(준공 후 이전등기 등)

① 준공된 건물은 준공 즉시 갑과 을의 협조를 받아 병의 주관으로 보존등기를 완료하여 병을 수탁자로 하는 추가신탁계약을 체결한다.

② 수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 갑이 신탁해지를 요청하는 경우 병은 정의 동의를 득한 후 신탁해지와 동시에 수분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 병이 수분양자에게 직접 소유권이전등기 할 수 있다.

다) 피고 케이비신탁은 2008. 12. 18. 피고 리얼스페이스와 이 사건 토지에 관하여 분양관리 신탁계약을 체결하고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 신탁등기를 마쳤다.

라) 이 사건 상가가 완공되자, 피고들은 2010. 4.경 이 사건 상가에 관하여 분양관리 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(신탁목적)

이 신탁계약은 건분법에 의거하여 위탁자가 이 사건 상가를 신축하여 분양하는 사업에 있어 수탁자가 신탁부동산(완공된 건축물이 추가신탁된 경우를 포함한다)의 소유권을 보전·관리하여 수분양자를 보호하고, 위탁자가 부담하는 채무 불이행시 신탁부동산을 환가·처분하여 정산함에 그 목적이 있다.

제26조(신탁해지 및 책임부담)

① 이 신탁계약은 위탁자, 수탁자 및 우선수익자 전원의 합의로 중도해지할 수 있다. 그러나 최초의 분양계약 체결 이후에는 해지할 수 없다.

제27조(추가신탁 및 소유권이전)

- ① 신탁부동산에 신축 또는 증축되는 건물이 준공되면 위탁자는 보존등기와 동시에 동건물을 수탁자에게 추가신탁한다.
- ② 피고 리얼스페이스가 수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 피고 케이비신탁은 신탁해지와 동시에 수분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다.

제34조(기타사항)

- ① 이 신탁계약의 효력은 이 사건 대리사무계약과 상호 보완관계에 있다.

[별지 3]

우선수익자 및 수익자

1. 우선수익자

- 공동 제1순위 : 주식회사 제일상호저축은행, 주식회사 제일이상호저축은행
- 제2순위 : 주식회사 신라상호저축은행

마) 피고 리얼스페이스는 2010. 4. 5. 이 사건 상가에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 이 사건 신탁계약에 따라 피고 케이비신탁 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 점포 및 주차장 분양계약의 체결 가) 2011. 2. 9. 피고 리얼스페이스로부터, 원고 다우기술은 이 사건 상가 중 202호, 203호, 203-1호, 204호, 204-1호, 205호, 211호의 총 7개 점포를, 다우와키움건설은 이 사건 상가 중 201호, 209호, 210호, 212호 내지 220호의 총 12개 점포를 각 분양받아 위 각 점포에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(이와 같이 원고 다우기술과 다우와키움건설이 피고로부터 분양받은 위 19개 점포를 통틀어 이하 '이 사건 각 점포'라 한다).

나) 원고 다우기술과 다우와키움건설은 이 사건 각 점포의 전용주차장을 확보하기 위하여 2011. 2. 9. 피고 리얼스페이스와 사이에, 위와 같이 분양받은 이 사건 각 점포의 면적에 비례하여 다음 표에 기재된 바와 같이 이 사건 상가 4층에 위치한 주차장(별지 기재 부동산이 이에 해당하는바, 이하 '이 사건 주차장'이라 한다) 중 각 일부를 분양받되, 등기는 공유지분이전등기를 받기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 주차장 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

① 원고 다우기술

주차장 면적(㎡)	344.57	176.02	176.02	176.02	176.02	171.61	108.96	1329.22
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

② 다우와키움건설

주차장 면적(㎡)	75.62	143.69	108.96	111	99.06	102.46	1,153.86
분양 점포(호)	215	216	217	218	219	220	
주차장 면적(㎡)	102.46	102.46	102.46	92.66	23.28	89.75	

3) 흡수합병 다우와키움건설은 2013. 8. 8.경 원고 다우와키움에 흡수합병되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고들의 주장 피고 케이비신탁은 이 사건 주차장분양계약 및 이 사건 신탁계약 제1조, 제27조 제2항에 의하여 원고들에게 직접 이 사건 주차장에 관하여 이 사건 주차장분양계약에서 정한 지분비율에 따른 지분이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.

2) 판단 다음과 같은 이유로 원고들의 위 주장은 이유 없다.

① 원고들은 이 사건 신탁계약의 당사자가 아니고, 피고 케이비신탁은 이 사건 주차장분양계약의 당사자가 아닌바, 원고들과 직접적인 계약관계에 있지 아니한 피고 케이비신탁이 원고들에게 직접 이 사건 주차장에 관한 지분이전등기를 마쳐 주어야 할 근거가 없다.

② 이 사건 신탁계약 제27조 제2항은 이 사건 상가의 수탁자인 피고 케이비신탁이 이 사건 신탁계약에 따라 위탁자인 피고 리얼스페이스에게 신탁재산을 반환하는 방식(위탁자에게 소유권이전등기를 마쳐 주거나 위탁자의 요청에 따라 직접 수분양자들 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주는 방식)에 관한 규정일 뿐, 피고 케이비신탁으로 하여금 직접 이 사건 상가의 수분양자들에 대하여 소유권이전 의무를 부담하게 하는 약정은 아니다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고들의 주장 이 사건 주차장에 관하여, 원고들은 피고 리얼스페이스에 대하여 이 사건 주차장분양계약에 따른 소유권이전등기청구권을 가지며, 피고 리얼스페이스는 피고 케이비신탁에 대하여 이 사건 신탁계약 해지에 따른 소유권이전등기청구권을 가진다.

원고들은 피고 리얼스페이스를 대위하여 피고 케이비신탁에게 2013. 2. 1. 이 사건 주차장 중 이 사건 주차장분양계약에서 정한 지분에 관한 신탁해지의 의사를 표시하였는바, 원고들은 피고 리얼스페이스를 대위하여 피고 케이비신탁을 상대로 피고 리얼스페이스에게 이 사건 주차장 중 2,483.08/3,448.83 지분에 관하여 2013. 2. 1. 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구한다.

2) 판단 가) 앞서의 인정사실에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 대리사무계약과 이 사건 신탁계약은 상호 보완적 관계에 있는 점(이 사건 대리사무계약 제4조 제1항 및 이 사건 신탁계약 제34조 제1항은 이를 명시적으로 규정하고 있다), ② 그런데 이 사건 대리사무계약 제25조 제2항은 '수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 피고 리얼스페이스가 신탁해지를 요청하는 경우 피고 케이비신탁은 우선수익자의 동의를 득한 후 수분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 마쳐 줄 수 있다'고 규정하고 있는 점1) 등을 종합하면, 피고 케이비신탁이 피고 리얼스페이스에 대하여 이 사건 주차장에 관한 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무를 부담한다고 보기 위해서는 우선수익자의 동의가 필요하다 할 것이다.

그런데, 이 사건 주차장에 관한 우선수익자들이 위와 같은 신탁해지에 관하여 동의하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 이에 대하여 원고들은 이 사건 상가에 관한 우선수익자가 피고들 사이의 이 사건 주차장에 관한 신탁해지에 관하여 동의의 의사표시를 하기로 하는 묵시적 약정을 하였다는 취지의 주장을 한다.

그러나 원고들의 주장과 같은 묵시적 약정이 있었다고 하더라도 그러한 약정에 따라 우선수익자가 동의의 의사표시를 하는 것은 별개의 문제인바, 이 사건 상가의 우선수익자들이 위와 같은 묵시적 약정에 따라 이 사건 주차장에 관한 신탁해지에 대하여 동의의 의사표시를 하였다는 점에 관하여는 앞서 본 바와 같이 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

2. 피고 리얼스페이스에 대한 청구에 관한 판단

원고 다우기술과 다우와키움건설이 2011. 2. 9. 피고 리얼스페이스와 사이에, 이 사건 주차장 중 원고 다우기술이 합계 1,329.22m², 다우와키움건설이 합계 1,153.86m²를 각 분양받되, 등기는 지분이전등기를 받기로 하는 내용의 이 사건 주차장분양계약을 체결한 사실, 다우와키움건설이 2013. 8. 8. 원고 다우와키움에 흡수합병된 사실은 민사소송법 제150조 제3항에 의하여 피고 리얼스페이스가 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 리얼스페이스는 이 사건 주차장분양계약에 따라 원고 다우기술에게는 이 사건 주차장 중 1,329.22/3,448.83 지분에 관하여, 다우와키움건설의 권리·의무를 포괄적으로 승계한 원고 다우와키움에게는 이 사건 주차장 중 1,153.86/3,448.83 지분에 관하여 각 2011. 2. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 리얼스페이스에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 케이비신탁에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장준현

판사김웅재

판사곽용현

별지

1) 피고 케이비신탁은 이 사건 신탁계약 제26조 제1항을 근거로 하여 우선수익자의 동의가 필요하다고 주장하나, 위 조항은 이 사건 상가에 관한 분양절차가 진행되기 전에 이 사건 신탁계약관계를 합의해지하여 종료시키는 방법에 관한 약정에 불과한 것으로 보이는바, 위 피고가 주장하는 취지의 약정은 아니라 할 것이다.