

서울중앙지방법원 2017. 2. 7 선고 2016가합528958 판결 [대위에 기한 소유권이전등기 청구]

재판경과

서울고등법원 2018. 1. 11 선고 2017나2017625 판결

서울중앙지방법원 2017. 2. 7 선고 2016가합528958 판결

전문

원고서울특별시

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 조병학

피고주식회사 A

소송대리인 법무법인 충청

담당변호사 곽정민, 안선영

변론 종결2016. 11. 25.

판결 선고2017. 2. 7.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 소외 주식회사 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자
신탁계약해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 B의 설립 등

서울 서초구 C 일대를 사업구역으로 하는 D 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기
위하여 2006. 4. 11. 소외 주식회사 B(이하 'B'라 한다)가 설립되었다.

나. B의 토지 매수 등

1) B는 이 사건 사업구역 내 토지소유자들로부터 토지를 매수하였는데, B가 토지소유자와 체결한
매매계약(이하 '매매계약'이라 한다) 중 이 사건에서 문제되는 부분은 아래와 같다.

제2조(매매대금 지급방법 및 시기)

② 토지소유자와 B는 매매부동산의 소유권 이전이 아래의 순서에 의하여 이루어진다는 점에 동의하며
이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

가. 토지소유자와 피고가 체결하는 신탁계약에 따라 매매부동산의 소유권은 피고에게 이전된다.

나. 위 신탁계약이 해지됨과 동시에 매매부동산의 소유권은 피고로부터 B에게 이전된다. 단, B가 달리
피고에게 통지하는 경우에는 그에 따른다.

2) B는 매매계약과 별도로 토지소유자를 위탁자, 피고를 수탁자, B를 우선수익자로 하는
부동산처분신탁계약(이하 '신탁계약'이라 한다)을 체결한 후 신탁을 원인으로 피고 앞으로
소유권이전등기를 하였는데, 신탁계약의 특약사항 중 이 사건에서 문제되는 부분은 아래와 같다.

부동산처분신탁 특약사항

제4조(신탁부동산의 처분)

① 수익권증서의 질권자의 동의를 얻은 수익자의 요청에 의하여 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 신탁해지에 의해 수익자에게 이전하거나 또는 질권자가 지정하는 자에게 이전하고, 이에 대하여 위탁자는 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

제7조(신탁의 해지 및 재신탁)

① 수익자는 도시개발사업진행과 관련하여 신탁부동산의 일부분에 대하여 신탁해지를 통하여 위탁자에게 소유권이전 및 재신탁을 요청할 수 있고, 이에 대하여 위탁자는 적극 협조하기로 하며, 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

3) 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 대하여도 위 2)항과 같은 방식으로 부동산처분신탁계약이 체결되고, 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

제1토지	2006. 7. 12.	E	피고	B	2006. 7. 13.
2006. 7. 12.	E	2006. 7. 13.			
제2토지	2007. 11. 28.	F	2007. 9. 5.		
제3토지	2006. 7. 12.	E	2006. 7. 13.		
2006. 7. 12.	G	2006. 7. 13.			
2006. 7. 12.	H	2006. 7. 13.			
2006. 7. 19.	I	2006. 7. 18.			
2006. 7. 19.	J	2006. 7. 18.			
2006. 7. 13.	K	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	L	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	M	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	N	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	O	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	P	2006. 7. 12.			
제4토지	2006. 12. 4.	Q	2006. 12. 4.		
2006. 7. 13.	R	2006. 7. 12.			
2006. 7. 13.	E	2006. 7. 12.			

다. 토지거래허가구역 지정해제 및 B의 취득세 체납 등

1) 이 사건 각 토지를 포함한 이 사건 사업구역은 2013. 5. 24.경 토지거래허가구역에서 지정해제되었고, B는 2013. 7. 18. 서울특별시 서초구청에 이 사건 각 토지를 포함한 토지에 관하여 취득세 산출세액을 신고하였다.

2) 서울특별시 서초구청은 2013. 9. 10. B에 취득세를 부과하였는데, 2016. 2. 현재 미납세액이 7,002,960,390원에 이르고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 11, 12호증, 을 제1, 3 내지 5, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 우선, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제10조 제1항, 제4항, 제5항, 제11조 제1항 등에서 실권리자 앞으로 소유권이전등기를 하도록 한 규정의 취지 및 토지거래허가구역 내에 있는 토지를 신탁재산으로 하는 신탁계약은 토지거래허가제도를 잠탈하는 것으로서 신탁법 제5조 제2항, 제7조에 반하여 무효이고, 그에 따른 신탁등기도 무효라는 점을 종합하면, 토지거래허가구역이 해제된 2013. 5. 24. 이후부터 위 부동산실명법에서 정한 유예기간인 60일 이내에 피고는 실권리자인 B에게 이 사건 각 부동산에 대하여 소유권이전등기절차를 이행할 법률상 의무가 있다.

2) 다음으로, 신탁계약의 특약사항(이하 '특약사항'이라 한다) 제7조 제1항은 '수익자는 도시개발사업진행과 관련하여 신탁부동산의 일부분에 대하여 신탁해지를 통하여 위탁자에게 소유권이전 및 재신탁을 요청할 수 있다'고 규정하고 있고, 매매계약 제2조 제5항 나목은 '위 신탁계약이 해지됨과 동시에 매매부동산의 소유권은 피고로부터 B에게 이전된다'고 규정하고 있는데, 원고가 B를 대위하여 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 신탁계약(이하 '이 사건 각 신탁계약'이라 한다)에 대하여 해지의 의사표시를 하였으므로, 이 사건 각 토지에 대한 소유권은 B에게 이전되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 마지막으로, 특약사항 제4조 제1항에서 '수익권증서의 질권자의 동의를 얻은 수익자의 요청에

의하여 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 신탁해지에 의하여 수익자에게 이전하거나 또는 질권자가 지정하는 자에게 이전하고, 이에 대하여 위탁자는 일체의 이의를 제기하지 아니한다'는 취지로 규정되어 있는데, 이 사건의 경우 위 질권자가 토지거래허가제를 회피하기 위하여 수익권에 질권을 설정하고 자금을 투입한 것인바, 이 사건 각 토지가 토지거래허가구역에서 지정해제되어 위 각 토지에 대한 매매계약 내지 신탁계약의 효력이 인정된다고 하더라도 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 투기적 거래를 가능하도록 하는 질권설정계약의 효력은 부인되어야 하거나, 질권자의 자의적인 동의권은 제한되어야 한다. 따라서 수익자인 B는 질권자의 동의가 없더라도 특약사항 제4조 제1항에 의하여 신탁계약을 해지할 수 있다고 할 것인데, 원고가 B를 대위하여 피고에게 이 사건 각 신탁계약에 대하여 해지의 의사표시를 하였으므로, 피고는 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 첫 번째 주장에 관하여 보건대, ① 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 각 신탁계약이 신탁법 제5조 제2항, 제7조에 위배되어 무효라고 하더라도 피고가 토지소유자들에 대하여 이 사건 각 신탁계약의 무효를 원인으로 하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있음은 별론으로 하고, 토지소유자들로부터 이 사건 각 토지를 매수한 B가 직접 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수는 없다. 또한 ② 이 사건 각 신탁계약이 무효라면, B가 부동산실명법에 따라 실명등기를 할 의무가 있다고 하더라도 앞서 본 바와 같은 이유로 매매계약의 상대방인 토지소유자들을 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것은 별론으로 하고, 수탁자인 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 부동산실명법에 따른 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분에 대한 주장은 이유 없다.

2) 원고의 두 번째, 세 번째 주장에 대하여 보건대, 앞서 인정한 바와 같이 특약사항 제4조 제1항에 "수익권증서의 질권자의 동의를 얻은 수익자의 요청에 의하여 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 신탁해지에 의해 수익자에게 이전하거나 또는 질권자가 지정하는 자에게 이전하고, 이에 대하여 위탁자는 일체의 이의를 제기하지 아니한다."고 규정하고 있으므로, 피고가 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하기 위해서는 위 조항에 따라 수익권에 대한 질권자의 동의를

필요하다고 할 것이다(이에 대하여 원고는 토지거래허가구역 내 토지의 투기적 거래를 가능하도록 한
질권설정계약은 그 효력이 부인되어야 한다거나 질권자의 자의적인 동의권은 제한되어야 한다는
취지로 주장하나, 원고가 주장하는 사정만으로 위 규정을 원고의 주장과 같이 해석하기는 어렵다).
그러나 원고가 이 사건 각 신탁계약과 관련하여 수익권증서의 질권자들로부터 동의를 얻었다는 점을
인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분에 대한 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

재판장판사전지원

판사어준혁

판사김초하

별지