

서울중앙지방법원 2018. 11. 28 선고 2017나68280 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 11. 28 선고 2017나68280 판결

서울중앙지방법원 2017. 9. 13 선고 2016가단5008476 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 서우성

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 강형석, 송종호

변론 종결2018. 10. 17.

판결 선고2018. 11. 28.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 9. 13. 선고 2016가단5008476 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 이 법원에서 추가한 원고의 예비적 청구에 따라, 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2007. 1. 3. 신탁종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 항소제기 이후의 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 주위적으로 2005. 3. 25. 신탁종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로 2007. 1. 3. 신탁종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 인정사실

가. C 주식회사와 F 주식회사의 공사도급계약, 원고와 C 주식회사의 분양계약 체결 및 이행

(1) C 주식회사(변경 전 상호 : D 주식회사, 이하 상호변경에 상관없이 'C'이라 한다)는 부천시 소사구 E 소재 지하 4층, 지상 7층 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 신축·분양하는 사업을 시행하였다.

(2) C은 2003. 4. 15. F 주식회사(이하 'F'이라 한다)와 사이에, F에 이 사건 상가 신축 공사를 도급하는 공사도급계약(이하 '이 사건 공사도급계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 공사도급계약 제19조 제5항에는 공사대금 및 지급방법과 관련하여, 'G 아파트 H~M단지(C이 G 아파트 H~M단지 신축 공사의 사업시행자 대행사 업무를 맡고 있었다)의 공사비 재원이 부족할 경우 본 사업의 분양대금으로 지불하기로 한다'라고 규정되어 있었다.

(3) F은 C이 사업시행자인 이 사건 상가 신축 공사와 C이 사업시행자의 대행사인 G 아파트 신축 공사의 시공사이고 각 신축 공사의 공사대금은 아래 표 기재와 같은데, C은 F에, 2007. 1. 3. 이 사건 상가 신축 공사의 공사대금을 모두 지급한 반면, G 아파트 신축 공사의 공사대금 중

1,005,148,577원을 지급하지 못하였다.

G 아파트	123,017,403,422원	2,611,321,163원	125,628,724,585원
이 사건 상가	31,194,104,000원	3,119,410,400원	34,313,514,400원

(4) 원고는 2003. 5. 2. C과 사이에, C로부터 이 사건 상가 1층 N호인 별지 목록 기재 부동산을 총 분양대금 760,500,000원{1차 계약금 76,050,000원(이행기 계약시), 2차 계약금 76,050,000원(이행기 2003. 5. 30.), 1차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 3. 15.), 2차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 6. 15.), 3차 중도금 152,100,000원(이행기 2004. 9. 15.), 잔금 152,100,000원(이행기 입점 지정일)}에 분양받기로 하는 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다).

(5) 원고는 C에, 2003. 5. 2. 1차 계약금 76,050,000원, 2003. 5. 30. 2차 계약금 76,050,000원, 2004. 3. 19. 1차 중도금 152,100,000원을 지급하였고, 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)으로부터 2차 중도금 전부와 3차 중도금 일부를 대출받아 2004. 6. 15. 2차 중도금 152,100,000원, 2004. 9. 15. 3차 중도금 152,100,000원(그 중 113,900,000원을 O으로부터 대출받았다)을 지급하였으며, 2005. 3. 25. 잔금 152,100,000원을 지급하고, 별지 목록 기재 부동산을 인도받았다.

(6) C과 F은 이 사건 분양계약의 2차 중도금 전부와 3차 중도금 일부 합계 266,000,000원(= 152,100,000원 + 113,900,000원)에 관하여 원고의 O에 대한 대출금 채무를 연대보증을 하였다.

(7) F은 2009. 12. 30. O에, 원고의 위 대출금 채무 347,111,040원(= 원금 258,836,402원 + 이자 88,274,638원)을 연대보증인으로서 대위변제하였다.

나. 처분신탁계약과 가처분등기

(1) C은 2005. 1. 20. 피고(수탁자)와 사이에, 우선수익자를 F로 하고 이 사건 상가를 신탁부동산으로 하는 부동산처분신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

제3조(신탁기간)

- ① 신탁계약기간은 2005. 1. 20.부터 우선수익자 공사비채권 등 상환시까지로 하되, 이 기간 중 신탁부동산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때에는 그 시기를 종료시기로 한다.
- ② 신탁부동산의 일부를 처분하는 경우에는 그 부분에 대하여 소유권이전등기를 종료한 때에 그 부분에 한하여 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제15조(신탁해지 및 책임부담)

- ① 수익자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로는 신탁해지를 할 수 없으며 수탁자가 신탁해지를 승낙하는 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 수익자가 부담하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁목적 달성 또는 신탁 사무수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때는 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제16조(신탁의 종료 및 원본의 교부 등)

- ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 수탁자는 최종 계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에 이를 생략할 수 있다.
- (2) C은 2005. 2. 3. 이 사건 상가에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 피고는 같은 날 2005. 1. 20. 신탁계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- (3) C의 채권자들은 이 사건 신탁계약을 사해행위라고 주장하면서 이 사건 상가에 관하여 인천지방법원 부천지원으로부터 가처분결정을 받았는데 별지 목록 기재 부동산에 관하여 경료된 각 가처분등기는 아래 표 기재와 같다. 원고는 위 각 가처분등기로 인하여 소유권이전등기를 받지 못하였는데, 2010. 1. 21.까지 위 각 가처분등기가 모두 말소되었다.

3	2005. 3. 29. 제41497호	2005. 3. 29.자2005카합99	P	2005. 9. 14.
4	2005. 5. 2. 제59322호	2005. 4. 29.자2005카합164	Q지역주택조합	2005. 9. 14.
5	2005. 9. 7. 제120751호	2005. 9. 6.자2005카합455	R(선정당사자) 등	2010. 1. 21.
8	2006. 3. 29. 제34008호	2006. 3. 28.자2006카합197	U	2006. 8. 1.

3	2005. 3. 29. 제41497호	2005. 3. 29.자2005카합99	P	2005. 9. 14.
9	2006. 4. 10. 제38865호	2006. 4. 7.자2006카합247	S, T	2009. 9. 22.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 별도로 표시하는 경우를 제외하고는 같다)의 각 기재, 이 법원의 F에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 2005. 3. 25. 이 사건 분양계약에 따라 분양대금을 모두 납부하였는바, 2005. 3. 25. 이 사건 신탁계약은 제3조에 의하여 기간만료로 종료되었거나, 제15조 제2항에 의하여 신탁목적 달성으로 인한 해지를 원인으로 종료되었다. 설령 2005. 3. 25. 이 사건 신탁계약이 종료되지 아니하였다고 하여도, C은 2007. 1. 3. F에 이 사건 상가 신축 공사의 공사대금을 모두 납부하였는바, 2007. 1. 3. 이 사건 신탁계약은 제3조 제1항에 의하여 기간만료로 종료되었거나, 제15조 제2항에 의하여 신탁목적 달성으로 인한 해지를 원인으로 종료되었다. 따라서 피고는 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기 청구권이 있는바, 원고는 위 소유권이전등기 청구권을 보전하기 위하여 C을 대위하여 피고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고 주장의 요지

C은 이 사건 신탁계약을 해지할 권한이 없고, 이 사건 신탁계약에서 정한 신탁해지 요건이 충족되지 아니하였다. 또한 이 사건 신탁계약에 의하면 F의 공사비채권 등이 모두 상환되어야 이 사건 신탁계약이 기간만료로 종료되는데, 위 공사비채권 등은 이 사건 상가 신축 공사의 공사비채권뿐만 아니라 G 아파트 신축 공사의 공사비채권을 포함하는 것으로 보아야 하고, G 아파트 신축 공사의 공사대금 중 일부가 아직까지 F에 지급되지 아니하였는바, 이 사건 신탁계약이 기간만료로 종료되었다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 신탁계약은 기간만료 또는 해지를 원인으로 종료되었다고 볼 수 없으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 신탁계약의 해지 여부

살피건대, 이 사건 신탁계약 제15조에 의하면 이 사건 신탁계약의 해지권자는 위탁자인 C이 아니라 수탁자인 피고임이 분명하고, 피고는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있을 뿐인바, 원고가 이 사건 분양계약에 따라 분양대금을 모두 납부하고, C이 이 사건 상가 신축 공사의 공사대금을 모두 납부하였다는 사정만으로는 이 사건 신탁계약의 해지 요건이 충족되어 C에 해지권이 발생한다고 볼 수 없다.

나. 이 사건 신탁계약이 기간만으로 종료되었는지 여부

이 사건 신탁계약 제3조 제1항의 "공사비채권 등"의 범위에 관하여 보건대, 위 인정사실과 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 이 사건 공사도급계약에 의하면 이 사건 상가의 분양대금을 G 아파트 신축 공사의 공사비로 사용할 수 있도록 되어 있으나, 이 사건 공사도급계약과 이 사건 신탁계약은 계약 당사자, 내용 등이 다른 별개의 계약인 점, 이 사건 공사도급계약의 내용이 이 사건 신탁계약에 포함된다고 보기 어려운 점, 이 사건 상가가 이 사건 신탁계약의 유일한 신탁부동산인 점, 이 사건 상가가 분양된 이후 이 사건 상가가 완공될 무렵 이 사건 신탁계약이 체결되었는바, 이 사건 상가의 수분양자들은 이 사건 신탁계약과 직접적인 이해관계가 있는 점, 피고 주장과 같이 이 사건 상가 신축 공사 외에 다른 공사의 공사비채권을 위 "공사비채권 등"의 범위에 포함시킨다면, 이 사건 상가의 수분양자들이 분양대금을 납부하고 이 사건 상가 신축 공사의 공사비가 모두 F에 지급되었음에도 불구하고 이 사건 상가의 수분양자들은 이 사건 상가에 관하여 소유권이전등기 청구권을 행사할 수 없고, 수탁자인 피고가 임의로 이 사건 신탁계약을 종료시키는 것을 기다려야만 하는 불합리한 결과가 발생할 수 있는 점, 위 인정사실과 같이 F이 연대보증인으로서 원고의 대출금 채무를 대위변제하여 F의 원고에 대한 구상금채권이 발생하였으나, 위 대위변제는 원고의 이 사건 분양계약에 의한 분양대금 완납 이후에 이루어진 것인바 위 구상금채권과 이 사건 상가 신축 공사의 공사비채권은 발생 원인이 다르고 법적으로 별개인 점 등을 종합하면, 위 "공사비채권 등"은 이 사건 상가 신축 공사로 인하여 직접적으로 발생한 F의 채권만을 의미한다고 봄이 타당하다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 상가 신축 공사의 공사비채권은 2007. 1. 3. F에 모두 지급되었고, 위 공사비채권 이외에 달리 이 사건 상가 신축 공사로 인하여 발생한 F의 채권은 남아 있지 아니한

것으로 보이는바, 이 사건 신탁계약은 2007. 1. 3. 제3조 제1항, 제16조 제1항에 의하여 기간만료로 종료되었다(따라서 2005. 3. 25. 이 사건 신탁계약이 종료되었다는 원고의 주위적 청구에 관한 주장은 이유 없다).

다. 소결론

따라서 별지 목록 기재 부동산에 관하여, C에 대한 소유권이전등기 청구권을 보전하기 위한 원고의 채권자대위권 행사에 따라, 피고는 C에 2007. 1. 3. 신탁종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박미리

판사윤성열

판사강상호

별지