

서울중앙지방법원 2022. 8. 17 선고 2020가합555933 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 별지 1 원고 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인 (유한) 강남

담당변호사 여영학

피 고 1. 파산자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사

소송대리인 변호사 이시훈, 노승휴

2. B 주식회사

소송대리인 변호사 전인준

피고 1. 파산자 주식회사 A저축은행의 파산관재인 예금보험공사의 승계참가인 1. C 주식회사

2. D 주식회사

피고 1의 승계참가인들의 소송대리인 변호사 최민선

피고 1의 승계참가인들의 소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 박병규

피고들보조참가인 1. 주식회사 E

소송대리인 법무법인 강녕

담당변호사 박근희, 강주영

2. 주식회사 F

변 론 종 결 2022. 7. 13.

판 결 선 고 2022. 8. 17.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 승계참가 및 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적으로,
가. 서울시 서대문구 G 주거환경개선사업에 관한 2009. 4. 29.자 프로젝트 파이낸싱 사업약정 및 2012. 11. 2.자 변경사업약정에 따른 원고 주식회사 H(이하 'H'이라고 한다)의 피고 파산자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사(이하 '예금보험공사'라고 한다)에 대한 대출채무 중 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48을 각 위탁자로 하고 피고 B 주식회사를 수탁자로 하여 체결된 각 부동산담보신탁계약의 우선수익권에 의하여 담보되는 채무는 4,700,000,000원을 초과하여서는 존재하지 아니함을 확인한다.
나. 피고 예금보험공사는 원고 H로부터 4,700,000,000원을 지급받은 다음 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여,
1) 피고 B 주식회사(이하 'B'이라고 한다)는 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48에게 이 사건 소장 부분 송달일자 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 피고 예금보험공사는 위 1)항의 신탁해지에 대하여 각 동의를 의사표시를 하라.

2. 제1 예비적으로,

피고 예금보험공사는 원고들로부터 3,782,273,700원을 지급받음 다음 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B은 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48에게 이 사건 소장 부분 송달일자 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 피고 예금보험공사는 위 가항의 신탁해지에 대하여 각 동의의 의사표시를 하라.

3. 제2 예비적으로,

가. 서울시 서대문구 G 주거환경개선사업에 관한 2009. 4. 29.자 프로젝트 파이낸싱사업약정 및 2012. 11. 2.자 변경사업약정에 따른 원고 H의 피고승계참가인 C 주식회사 및 D 주식회사(이하 통틀어 '피고승계참가인들'이라고 한다)에 대한 대출채무 중 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48을 각 위탁자로하고 피고 B을 수탁자로 하여 체결된 각 부동산담보신탁계약의 우선수익권에 의하여담보되는 채무는 4,700,000,000원을 초과하여서는 존재하지 아니함을 확인한다.

나. 피고승계참가인들은 원고 H로부터 4,700,000,000원을 지급받은 다음 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여,

1) 피고 B는 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48에게 이 사건 소장 부분 송달일자 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 피고승계참가인들은 위 1)항의 신탁해지에 대하여 각 동의의 의사표시를 하라.

4. 제3 예비적으로,

피고승계참가인들은 원고들로부터 3,782,273,700원을 지급받음 다음 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B은 별지 1 목록 기재 원고 2 내지 48에게 이 사건 소장 부분 송달일자 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 피고승계참가인들은 위 가항의 신탁해지에 대하여 각 동의의 의사표시를 하라.

이 유

1. 인정사실

가. G 주거환경개선사업의 시행

- 1) 서울특별시장은 2005. 2. 19. 도시 및 주거환경정비법에 따라 서울 서대문구 I일대(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)를 G 구역 주거환경개선사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 위한 정비사업구역으로 지정·고시하였고, 2007. 4. 5. 이 사건 사업에 대한 사업시행인가를 하였다.
- 2) 이 사건 사업은 서울시 서대문구가 정비사업구역 내 정비기반시설을 새로 설치하거나 확대하여 주고 토지 등 소유자들이 스스로 주택을 개량하는 '현지개량사업방식'으로 진행되었다.

나. 프로젝트 파이낸싱 대출 사업약정 및 담보신탁계약의 체결

- 1) 주식회사 A(변경 전 상호: J저축은행, 이하 'A저축은행'이라고 한다)은 2009. 4.29. 이 사건 사업의 시행사였던 K 등과 사이에 이 사건 사업 추진에 필요한 사업비 240억 원의 대출을 위한 프로젝트 파이낸싱 사업약정(이하 '이 사건 사업약정'이라고 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

본 약정은 이 사건 사업과 관련하여 시행사인 K(이하 '갑'이라 하며, 갑은 정비구역내의 토지등 소유자를 대표한다)과 시공사인 주식회사 L(이하 '을'이라 한다), 대출금융기관인 A저축은행(이하 '병'이라 한다), 담보(처분)신탁사 겸 대리사무수임자인 B(이하 '정'이라 한다) 간에 상호 신의와 성실을 바탕으로 체결하고...(이하 생략)

제5조(개별계약의 체결)

- ① 갑과 을은 공사도급계약을 체결한다.
- ② 갑과 병은 총 대출 원금을 이백사십억원(24,000,000,000)으로 하는 대출약정을 체결한다.
- ③ 갑은 M, N, O, P 불록 기준 개별 건축주겸위탁자 소유 부동산에 대하여 정과 부동산담보신탁계약을 체결해야 한다.

제6조(자금의 관리·운용)

- ③ 정이 관리하는 자금이 병에 대한 이자지급, 원금 상환 및 공사비의 지출등 사업비에 총당하고 부족한 경우에는 갑의 요청에 의해 병은 추가대출을 통하여 이를 총당하여야 한다.

제8조(대출약정조건)

- ② 본조 제1항에 의한 대출약정의 대출조건은 아래와 같다.

가. 채무자: K, H, Q

나. 대출금액: 이백사십억원

다. 대출금리: 연 11%

라. 대출기간: 12개월(사업기간내 연장은 가능하며 연장수수료는 없음)

바. 개발이익금(공동사업 이익분배)

제11조(신탁등기 및 수익권증서 발행)

- ① 갑은 제9조 및 제10조에 의거 병의 대출금이 지급된 동시에 [본 부동산(사업의 사업부지 및 그 지상에 건립된 일체의 건축물을 의미함)]의 권리관계(임대보증금, 전순위근저당, 압류, 가압류, 가처분등 기타 담보권을 제한하는 일체의 등기)의 권리제한사항을 말소하고 정에게 M, N, O, P 불록 기준 개별 건축주겸위탁자 소유 부동산에 대한 신탁등기를 이행하여야 한다.
- ② 정은 본조 제①항에 의한 담보(처분신탁포함)신탁등기의 완료와 동시에 병에게 제1순위 우선수익권증서(우선수익금액: 동 대출금의 130% 상당액)를, 을에게 제2순위 우선수익권증서(우선수익금액: 장래에 발생할 공사비 채권 130%)를 발급하고 신탁등기한다.

2) 이 사건 사업약정 체결 후인 2009. 8.경 이 사건 사업약정에 따른 A저축은행의 대출금 채권을 담보하기 위하여 원고 2 내지 6, 8 내지 11, 13 내지 22, 24 내지 31, 33 내지 48(이하 '원고 건축주들'이라고 한다)을 포함한 이 사건 사업부지의 토지소유자이자 건축주들은 A저축은행을 1순위 우선수익권자로(이하 위 우선수익권을 '이 사건우선수익권'이라고 한다), K를 수익자로, K, H 등을 채무자로, 피고 B를 수탁자로 하여별지 목록 2 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고

한다)에 관한 각 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 각 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다. 그 무렵 위 각 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 각 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(신탁목적)

이 신탁계약의 목적은 위탁자(원고 건축주들을 지칭함) 또는 수익자(K을 지칭)가 우선수익자에 대하여 부담하는 채무 내지 책임을 담보하기 위하여 수탁자(피고 B을 지칭)가 신탁부동산을 보전·관리하고, 위탁자 또는 수익자의 채무불이행시 신탁부동산을 처분하여 정산하는데 있다.

제7조(수익자와 우선수익자)

- ③ 수익자 또는 우선수익자를 변경하거나 추가 지정하고자 할 경우에 위탁자 및 수익자는 수탁자의 사전승낙을 받아야 한다.

제8조(수익권증서)

- ⑤ 우선수익자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 사전 동의 없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 할 수 없다.

제9조(우선수익자의 수익권)

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 이 사업과 관련된 우선수익자와 채무자(별지2)간의 여신거래약정, 공사도급계약 등으로부터 발생하여 증감·변동되는 위탁자 또는 수익자에 대한 우선수익자의 채권의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다.
- ② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 별지 2의 금액을 최고한도로 하여 수익자보다 먼저 신탁이익을 얻을 권리가 있다.

제24조(신탁해지)

- ① 위탁자 또는 수익자는 천재지변 그 밖의 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 이 신탁계약을 해지할 수 없다. 다만 위탁자 또는 수익자는 우선수익자, 수익자(수익권에 질권을 설정한 경우 질권자 포함) 및 수탁자의 동의를 얻은 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있고, 이 경우 위탁자와 수익자는 이 신탁계약의 해지로 인해 수탁자에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.

제25조(신탁종료) 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

6. 제24조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

특약사항

제1조(신탁목적)

- ① 이 사건 신탁계약의 목적은 신탁계약 본문 제1조의 신탁목적 이외에 별지 1의 신탁부동산을 개발, 처분(준공 이후 일반분양 공동주택의 처분을 뜻함)함에 있어 우선수익자가 시행대행사인 ㈜K에 대하여 가지는 모든 채권을 보전하는데 있으며, 또한 G주거환경개선정비사업의 안정적인 사업진행을 위하여 제3채권자 등으로부터의 제한물권 설정 등의 권리침해를 방지함으로써 준공 및 보존등기가 주목적이다.

제6조(신탁해지)

위탁자는 동신탁부동산이 주거환경개선정비사업임을 감안하여 사업종료(준공 또는 보존등기 이후 소유권이전 시점)시까지 원칙적으로 신탁해지를 수탁자에게 요청할 수 없으며, 부득이한 경우(동신탁부동산과 관련한 건축법상 위탁자가 제3자에게 부동산 소유권이전 하더라도 절차상 하자가 없는 경우에 한함)에는 우선수익자 전원, 수탁자, 대행사의 신탁해지 서면동의를 모두 득하여야 한다.

제8조(위탁자의 책임범위)

특약사항 제1조(신탁목적)에 따라 동신탁부동산은 G주거환경개선정비사업의 목적달성을 위하여 위탁자와 서대문구청간의 체결한 구유재산(대지)매매계약의 구유지 대납금 전액을 시행대행사인 ㈜K이 대위 지급하므로 별지2의3(채무자) 별지2의 4(수익한도금액)과 상관없이 위탁자는 구유지 대납금까지만 책임을 부담한다.

별지2

4. 수익한도금액:

- 제1순위: 31,200,000원(대출금액의 130%)
- 제2순위: 장래 발생할 공사대금 채권 전부

다. 원고 H의 대출채무 인수 및 추가대출

1) 원고 H은 2010. 11.경 이 사건 사업의 시행권을 양수하여 K의 A저축은행에 대한 240억 원의 대출채무를 전액 인수하였고, 2011. 3.경 이 사건 각 신탁계약상 수익자및 채무자가 모두 원고 H로 변경되었다.

2) 원고 H은 2011. 7.경 A저축은행으로부터 80억 원을 추가로 대출받았다.

라. A저축은행의 파산과 변경사업약정의 체결

1) A저축은행은 2012. 9. 7. 파산선고를 받았고, 피고 예금보험공사가 A저축은행의파산관재인으로 선임되었다.

2) 원고 H, A저축은행, 피고 B은 2012. 11. 2. 이미 실행되었던 대출원금 중 2,176,000,000원을 건본주택을 겸한 R블록의 공사비로 집행하고, 나머지 S, T블록의 사업비를 관리하기 위하여 이 사건 사업약정 중 일부를 변경하는 프로젝트 파이낸싱 변경사업약정(이하 '이 사건 변경사업약정'이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(목적)

본 약정은 본 사업의 효율적이고 원만한 수행 및 '동 대출'의 정상적인 상환을 위하여 '갑(원고 H 지칭), 을(U을 지칭), 병(A저축은행을 지칭), 정(피고 B을 지칭)의 필요한 업무분담 및 책임을 규정함을 목적으로 한다.

제5조(개별계약의 체결)

③ 병은 파산으로 인하여 갑이 관리하는 자금이 병에 대한 이자지급, 원금상환 및 공사비의 지출 등 사업비에 충당하고 부족한 경우에도 갑의 요청에 의하여 추가대출을 통하여 이를 충당하여야 하는 사업약정서의 의무를 면하며, 본 약정의 체결로 더 이상 추가대출과 관련한 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제7조의1(대출약정조건)

① 병의 파산으로 인하여 병은 갑과 본 사업의 이익배분에 관한 공동사업을 수행할 수 없

으므로 병은 공동사업자로서 권리와 의무를 부담하지 아니하며, 을에 대하여도 제5조 이외에 별도의 공사비 지급의무를 부담하지 아니한다.

제11조(분양계약서관리)

⑥ 수분양자와 분양계약 체결로 인하여 입금되는 모든 형태의 분양수입금(계약금, 중도금, 잔금 등)은 제8조 제①항에서 정한 수납관리계좌로만 입금되는 것에 한하여 인정하며, 그 외 타 계좌로 입금되는 모든 형태의 자금은 인정하지 않고 통 내용을 분양계약서에 명시하기로 한다.

제12조(채권보전 협조의무)

공사 준공후 입주(준공 후 한 달)시점까지 동 대출의 원금이 잔존하는 경우 갑과 정은 미분양 물건 전체를 보존등기와 동시에 담보신탁(또는 처분신탁) 계약을 체결하여 잔존하는 대출원리금의 130%에 해당하는 금액에 대하여 병을 1순위 우선수익자로 하는 담보신탁(처분신탁 포함)을 체결하여야 하며, 정은 이에 협조하기로 한다.

마. 원고 H의 대출채무 상환조건 조정 요청 등

1) 원고 H은 2014. 7. 14. 피고 예금보험공사에 '청산금 상환계획안'을 송부하면서 A저축은행의 합계 320억 원 대출금(이하 '이 사건 대출채권'이라고 한다)의 상환조건조정을 요청하였다. 이에 피고 예금보험공사는 2014. 7. 25. 원고 H에 '사업장 정상화의견 관련 통보'라는 제목의 공문을 회신하였는데(이하 '이 사건 조정안'이라고 한다),그 중 채무상환과 관련된 내용은 다음과 같다.

2. 공사(피고 예금보험공사를 지칭)는 귀사(원고 H을 지칭)가 채무를 부담하고 있는 A저축은행의 파산관재인으로서 귀사의 「G 주거환경개선사업장 청산금 상환계획(안)」에서 제시한 내용에 대하여 귀사와 협의한 바와 같이 아래와 같은 방식으로 상환이 이루어질 경우에 한해 해당 담보신탁부지를 순차적으로 해지할 예정입니다.

채무상환 방식

- ☐ 대출액: 총 320억원
- ☐ 상환금액: 총 70억원

□ 상환방법

- ① 1단계 상환(본 공문 수신일로부터 2개월 이내): 23억원 상환
- 8개동 담보신탁 해지(V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC)
- ② 2단계 상환(1단계 상환일로부터 4개월 이내): 30억원 상환
- 9개동 담보신탁 해지(S, R, AD, AE, AF, T, AG, AH, AI)
- ③ 3단계 상환(2단계 상환일로부터 4개월 이내): 17억원 상환
- 8개동 담보신탁 해지(AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ)

□ 기타사항

- ① 총 대출채무 320억원 중 금변 상환금액 70억원을 제외한 250억원은 ㈜H에 잔여 채무로 존재

3. 다만, 위 내용은 1단계 상환금액이 입금되기 전까지 어떠한 법률적 효력이 없으며, 주민들의 철회 등과 같은 변동사항 발생시 언제든지 종료될 수 있습니다.

4. 본 공문은 시공사를 선정함에 있어 귀사의 요청에 따라 회신하는 것으로 그러한 절차에 따라 확인하는 것에 불과합니다. 따라서, 귀사의 시공사 선정과정이나 자금조달(금융거래 포함) 등과 관련하여 귀사와 공사의 합의완료를 전제로 한 어떠한 증빙으로도 사용될 수 없음을 알려드립니다.

- 2) 원고 H은 이 사건 조정안에 따른 1단계 상환일 만료 무렵인 2014. 9. 24. 상환시기 변경을 요청하였고, 피고 예금보험공사는 2014. 10. 7.자 회신을 통해 '1, 2단계상환금액을 2014. 12. 31.까지 동시 상환하고, 미납시 공매를 실시하겠다'는 의사를 밝혔다. 그 후에도 원고 H은 몇 차례 상환기한 변경을 요청하였고, 피고 예금보험공사는 2015. 7. 3.경 '2015. 8. 31.까지 1, 2단계 상환금액 53억 원을 동시상환하되, 이를 미이행 하는 경우 상환금액은 종전의 320억 원으로 재조정되고 이자를 수취하며, 공매에착수할 것이고, 이러한 사실을 확인하고 제반사항에 대해 이행할 것을 약속하는 내용의 각서를 제출할 것'이라는 내용의 공문을 원고 H에 발송하였다.
- 3) 원고 H은 2015. 8. 26. 이 사건 조정안에 따른 1단계 상환금액인 23억 원을 피고 예금보험공사에 상환하였고, 그 후 추가 상환 없이 피고 예금보험공사에 상환기한의 변경을 계속해서 요청하였다.
- 4) 피고 예금보험공사는 2015. 12. 15. 원고 H에 공문을 발송하여 '상환시기를 변경(2단계 상환시기: 2016. 1. 29., 3단계 상환시기: 2016. 3. 31.)'하고, 다만, 2014. 7. 25.자 이 사건 조정안에 기재된 조건은 그대로 유효하다'는 취지의 의사를 표시하였다. 그럼에도 추가 상환이 되지 않자, 피고 예금보험공사는 2016. 4. 4. 즉시 청산금을 전액상환하지 않으면 공매처분을 진행할

수밖에 없다는 공문을 발송하였다.

5) 피고 예금보험공사는 2017. 1. 10. 원고 H을 상대로 이 사건 대출채권의 미상환대출원금 및 이자 합계 678억 원에 대한 지급명령(서울중앙지방법원 2017차전15684)을 신청하였고, 그 지급명령이 2017. 2. 14. 송달되어 2017. 3. 1. 확정되었다.

6) 피고 예금보험공사는 2019. 6. 10. 원고 H에 이 사건 조정안에 관한 기존 입장을 철회하고, 공매 등 매각절차를 진행할 예정이라는 취지의 공문을 발송하였는데, 해당 내용은 다음과 같다.

4. 그간 공사(피고 예금보험공사를 지칭)는 귀사(원고 H을 지칭)가 해당 사업을 정상화 할 수 있도록 '14. 10월, '15. 1월, '15. 5월, '15. 12월에 각 변제금 상환기일 연장에 동의한 바가 있고, 귀사는 '17. 5.월, '17. 11월, '18. 8월 등 수차례 채무금 상환계획을 A저축은행 앞으로 제출하여 채무 상환을 이행하겠다고 약속하였으나 이들 모두 불이행하였습니다.

5. 이에 따라, 우리 공사는 본건 사업과 관련된 귀사의 채무불이행으로 인하여 채무일부 상환 및 담보해지에 관한 기존 공사 입장을 철회함을 통지하오니, 귀사와 A저축은행간 체결한 기존 대출약정서에 따른 미상환 대출원금 및 이자 전액을 조속히 상환하여 주시기 바랍니다.

6. 귀사가 채무변제를 조속히 이행하지 않을 경우, 우리 공사는 A저축은행의 예금피해자 구제를 위한 배당재원 마련을 위해 본건 담보 부동산에 대한 신탁공매 등 매각절차를 진

행할 예정입니다.

바. 이 사건 대출채권의 매각 및 우선수익권 양도

1) 피고 예금보험공사는 2019. 11. 11. 이 사건 대출채권 및 담보권인 이 사건 우선수익권에 대한 채권매각 공고를 하였다.

2) 피고승계참가인들은 2020. 3. 13.경 피고 예금보험공사로부터 이 사건 대출채권과 우선수익권을

양수하기로 하는 양수도계약(이하 '이 사건 채권양도계약'이라고 한다)을 체결하였고, 2020. 7. 31. 양수대금을 지급하였으며, 피고 예금보험공사는 2020.8. 11. 원고 H에 채권양도 사실을 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7 내지 10호증, 을가 제1 내지 5, 7호증, 을라 제1, 2호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 원고들의 청구원인

가. 주위적 청구 및 제1 예비적 청구

1) 전제된 사정

이 사건 각 신탁계약은 수탁자의 사전 승낙 또는 사전 동의 없이는 우선수익권을 양도할 수 없도록 정하고 있는데, 피고 예금보험공사는 이 사건 우선수익권을 피고승계참가인들에게 양도하면서 수탁자의 사전 승낙이나 동의를 받지 않았으므로 그 양도의 효력을 원고들에게 주장할 수 없다.

2) 주위적 청구

가) 원고 H과 피고 예금보험공사는 2014. 7. 25.자 이 사건 조정안에 의하여 이 사건 대출채권 320억 원 중 이 사건 각 신탁계약의 우선수익권에 의하여 담보되는 채무는 70억 원으로 감액하고, 원고 H이 위 70억 원을 변제하면 곧바로 이 사건 각 신탁계약을 해지하기로 합의하였다. 원고 H이 이 사건 조정안에 따른 1단계 상환금액인 23억 원을 상환함으로써 위 합의는 법적으로 효력이 발생하였고, 지금도 유효하다. 따라서 이 사건 우선수익권에 의하여 담보되는 원고 H의 채무는 47억 원을 초과하여서는 존재하지 아니한다. 그럼에도 피고 예금보험공사가 위 합의의 효력을 부인하면서 이 사건 대출채권 전액의 변제를 요구하므로, 피고 예금보험공사는 원고 H에게 이 사건 우선수익권에 의해 담보되는 채무가 47억 원을 초과해서는 존재하지 아니함을 확인할 의무가 있다.

나) 이 사건 각 신탁계약은 원고 H의 이 사건 사업약정에 따른 A저축은행의 이 사건 대출채권을

담보하는데 목적이 있고, 우선수익자가 동의하는 경우 위탁자나 수익자의 요구로 신탁계약을 해지할 수 있도록 약정하였다. 이에는 원고 H의 대출채무 상환 등에 의하여 우선수익자의 채권이 확보된 상태에 이르면 수익자 또는 위탁자인 원고들은 신탁을 해지할 수 있고, 우선수익자인 피고 예금보험공사는 위 신탁해지에 동의하기로 하는 합의가 포함되어 있다고 보아야 한다. 원고들은 이 사건 소장을 통하여 원고 H의 잔존 대출금 47억 원의 변제를 조건으로 피고 B에 대하여 이 사건 각 신탁계약의 해지를 통지하였다. 따라서 피고 B은 피고 예금보험공사가 원고 H로부터 47억 원을 지급받은 다음, 원고 건축주들에게 이 사건 각 부동산에 관하여 각 신탁계약해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 예금보험공사는 위 신탁해지에 대하여 동의의 의사를 표시할 의무가 있다.

3) 제1 예비적 청구

이 사건 사업은 그 사업부지 중 큰 비중을 차지하고 있는 서울시 서대문구 소유의 토지(이하 '구유지'라고 한다)를 원고 건축주들이 개별적으로 매입하여 신탁사업을 진행하되, 그 토지대입 대금은 시행사가 부담하기로 하였다. 이 사건 각 신탁계약 당시 우선수익자들과 수익자, 수탁사 등은 원고 건축주들의 신탁계약상 책임을 원고 H이 대납한 각 구유지 매입대금에 한정하기로 합의하였고, 이 사건 각 신탁계약 특약사항 제8조에 위와 같은 위탁자의 책임범위를 명시하였다. 따라서 위탁자인 원고 건축주들은 각 구유지 매입대금 합계액인 3,782,273,700원(이하 '이 사건 구유지 매입대금'이라고 한다)까지만 책임을 부담하므로, 피고 B은 피고 예금보험공사가 원고들로부터 위 돈을 변제받은 다음, 원고 건축주들에게 이 사건 각 부동산에 관하여 각 신탁계약해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 예금보험공사는 위 신탁해지에 대하여 동의의 의사를 표시할 의무가 있다.

나. 제2 및 제3 예비적 청구

피고 예금보험공사가 피고승계참가인들에게 이 사건 대출채권 및 우선수익권을 양도한 것이 유효하다면, 피고승계참가인들과 피고 B은 위 가의 2), 3)항과 같은 의무가 있다.

3. 원고 AR, AS, AT, AU의 청구

위 원고들은 앞서 2항에서 본 바와 같이 A저축은행을 우선수익권자로 담보신탁계약을 체결하였음을 전제로 그 담보신탁계약에 따른 우선수익권이 담보하는 채무의 일부부존재 또는 변제 조건의 신탁해지 등을 청구하고 있다.

그러나 위 원고들이 A저축은행을 우선수익자로 하는 담보신탁계약을 체결하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 갑 34, 39, 50, 59호증의 각 기재에 의하면 위 원고들과 피고 B이 체결한 각 담보신탁계약의 우선수익자는 원고 H 또는 주식회사 AV인 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 위 원고들의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 원고 AR, AS, AT, AU을 제외한 나머지 원고들의 청구

가. 주위적 및 제1 예비적 청구에 관한 판단

1) 이 부분 청구는 이 사건 우선수익권의 양도가 효력을 갖추었는지 여부가 선행쟁점이므로 이에 관하여 먼저 살펴본다.

신탁계약에 따른 우선수익권은 지명채권에 유사한 성질을 갖는 권리로 그 성질이 양도를 허용하지 않거나 신탁행위로 달리 정한 경우를 제외하고는 양도할 수 있고, 우선수익권의 양도는 수탁자가 승낙한 경우 수탁자와 제3자에게 대항할 수 있다¹⁾.

이 사건 각 신탁계약 제8조 제5항에서 수탁자의 '사전 동의 없이' 우선수익권을 타인하게 양도할 수 없도록 정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 앞서 든 증거와 올라 제3, 15 내지 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉, ① 피고 예금보험공사는 이 사건 채권양도계약을 체결하기 전 피고 B에 담보신탁과 관련한 확인서를 요청하기도 하였던 점, ② 피고승계참가인들은 2020. 3. 13. 이 사건 채권양도계약을 체결한 후 피고 B에 동의 여부를 확인한 후 양도대금을 지급하였던 점, ③ 양도 직후인 2020. 8. 11. 피고 예금보험공사가 피고 B에 양도 사실을 통지하였고, 피고 B은 2020. 11. 6. 우선수익권 양도 동의서를 작성해 주었던 점, ④ 신탁법에서 '양도인의 통지와 수탁자의 승낙'을 대항요건으로 규정한 것은 수익권 양도는 양도인과 양수인 사이의 계약에 의하여 성립하는데, 권리를 공시할 방법이 없는 수익권의 성질 때문에

양도계약에 관여하지 않은 수탁자나 제3자가 수익권양도의 사실을 알지 못함에 따라 예기치 못한 손해를 입을 염려가 있기 때문인 점, ⑤이 사건 각 신탁계약에서는 우선수익권의 양도에 위탁자가 아닌 수탁자의 동의를 요구하고 있을 뿐이고, 이 또한 수탁자의 불측의 손해를 막기 위한데 그 취지가 있으므로 양도된 이후에 수탁자가 동의한 경우를 '사전'에 동의 받은 경우와 달리 볼 이유가 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 대출채권 및 우선수익권은 피고승계참가인들에게 적법하게 양도되었다고 봄이 상당하다.

2) 따라서 피고 예금보험공사가 여전히 이 사건 대출채권의 채권자이자 이 사건 우선수익권자임을 전제로 하는 위 원고들의 주위적 및 제1 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 제2 예비적 청구에 관한 판단

1) 피고승계참가인들의 주장

원고 H이 이 사건 조정안에 따른 상환조건을 이행하지 않았으므로 이 사건 조정안의 내용과 같은 구속력 있는 합의가 존재하지 않고, 설령 합의가 존재한다고 하더라도 이는 정지조건부 합의인데 원고 H의 조건 미이행으로 인하여 조건불성취가 확정되었으므로 위 합의는 실효되었거나, 원고 H의 이행지체로 인하여 합의가 해제되었다.

2) 판단

가) 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 조정안 제3항은 '1단계 상환금액이 입금되기전까지 어떠한 법률적 효력이 없으며'라고 정하고 있는데, 원고 H이 2015. 8. 26. 1단계 상환금액인 23억 원을 피고 예금보험공사에 지급하였다. 비록 위 23억 원이 이 사건 조정안의 '상환방법'에서 정한 1단계 상환일 이후에 지급된 것이기는 하나, 피고 예금보험공사가 상환기한 연장에 동의하였고, 원고 H이 지급한 위 23억 원을 이의 없이 수령한 점에 비추어 보면, 1단계 상환금액이 입금됨에 따라 이 사건 조정안은 원고 H과 피고 예금보험공사 사이에 법적 효력을 갖는 합의로 성립되었다고 봄이 상당하다.

2) 그러나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하면, 이 사건 조정안은 조건부 합의로 봄이 상당하고, 늦어도 피고 예금보험공사의 2019. 6. 10.자 공문 발송으로 인하여 조건의 불성취가 확정됨에 따라 이 사건 조정안에 따른 합의는 실효되었다. 따라서 위

원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

- ① 이 사건 조정안 제2항에는 “아래와 같은 방식으로 상환이 이루어질 경우에 한해 해당 담보신탁부지를 순차적으로 해지할 예정입니다.”라고 기재되어 있고, 그 아래 '상환방법'에는 1단계 상환, 2단계 상환, 3단계 상환 각각의 상환시마다 해지될 담보신탁부지가 특정되어 있다. 이와 같은 기재형식에 비추어 보면, 이 사건 조정안에 따른 합의는 원고 H의 각 단계별 상환이 합의의 당사자들이 정한 기한 내에 이루어질 것을조건으로 하는 합의라고 해석함이 합리적이다.
- ② 또한 이 사건 조정안 제3항에서 “위 내용은 1단계 상환금액이 입금되기 전까지 어떠한 법률적 효력이 없으며, 주민들의 철회 등과 같은 변동사항 발생시 언제든지 종료될 수 있습니다.”라고 정하여, 합의의 효력이 상실될 수 있음을 명시하였다.
- ③ 앞서 본 바와 같이 피고 예금보험공사는 1단계 상환금액이 입금된 이후 2단계, 3단계 상환금액의 상환기한을 몇 차례 연장해주었는데, 그 과정에서 이 사건 조정안에 기재된 조건은 그대로 유효하다는 의사를 밝혔다.
- ④ 그럼에도 불구하고 원고 H은 상환의무를 이행하지 않았고, 이에 피고 예금보험공사는 2016. 4. 4.자 공문으로 원고 H에 '즉시 전액상환'을 요구하며 미이행시 공매처분 등 법적조치의 실행이 불가피함을 고지하였다. 그 후에도 원고 H이 상환의무를 이행하지 않자 피고 예금보험공사는 2017. 1. 10. 원고 H을 상대로 이 사건 대출채권 원리금 합계 678억 원의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 확정되기도 하였다. 또한, 피고 예금보험공사는 2019. 6. 10.자 원고 H에 대한 공문으로 '채무일부 상환 및 담보해지에 관한 기존 피고 예금보험공사의 입장을 철회'함을 통지하였다.
- ⑤ 위와 같이 이 사건 조정안이 제시된 후 약 5년의 기간 동안 원고 H이 상환의무를 이행하지 않은 상태에서, 피고 예금보험공사가 '법적조치의 실행이 불가피함'을통지하고, 지급명령을 신청하고, 이 사건 조정안에 기재된 기존의 입장을 철회함을 명시함으로써, 결국 이 사건 조정안을 내용으로 하는 합의는 원고 H의 상환의무 이행이라는 조건의 미성취가 확정됨에 따라 실효되었다고 봄이 상당하다.
- ⑥ 원고 H은 2019. 6. 10.자 통지 이후에도 피고 예금보험공사에서 이 사건 사업진행 자료를 요청하고, 채무상환 일정에 대해 협의하기도 하였으므로 이 사건 조정안이 유효하였다는 취지로 주장한다. 위 통지 이후 피고 예금보험공사 소속 AW 부장이 원고 H 직원으로부터 건축허가서 등

관련 자료를 이메일로 받거나 현장을 방문한 사실은 인정된다. 그러나 그것만으로 위와 같은 통지에도 불구하고 이 사건 조정안이 계속 유효하였다고 보기는 어렵고, 원고들 제출의 증거와 증인 AX의 진술만으로는 앞선 판단을 뒤집기에 부족하다.

⑦ 원고 H은 이 사건 조정안에 따른 2단계, 3단계 상환금액을 변제하고자 하였고 그 이행을 제공하였으나 피고 예금보험공사가 수령하지 않았다는 취지로 주장하기도하나, 원고 H은 이미 1단계 상환금액을 변제하면서 피고 예금보험공사의 계좌번호를 알고 있었고, 이 사건 조정안에 따른 합의가 실효되기 이전에 언제든지 상환금액을 입금할 수 있었던 것으로 보인다.

다. 제3 예비적 청구에 관한 판단

1) 피고 승계참가인들의 주장

이 사건 각 신탁계약 특약사항 제8조는 위탁자들과 원고 H 사이에서 위탁자들의 책임범위를 확인하기 위한 조항에 불과하여 우선수익권의 금액과는 무관하고, 이 사건 각 신탁계약 체결 당시 원고들과 A저축은행 사이에 이 사건 우선수익권에 따라 담보되는 채무는 이 사건 대출채권의 원리금으로 312억 원을 한도로 한다는 점에 관한 의사의 합치가 있었다.

2) 판단

이 사건 각 신탁계약 특약사항 제8조에서 '위탁자의 책임범위'라는 제목으로 '구유지 대납금 전액을 시행대행사가 대위 지급하므로 별지2의 3(채무자) 별지2의 4(수익한도금액)와 상관없이 위탁자는 구유지 대납금까지만 책임을 부담한다'라고 정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실과사정을 종합하면, 갑 제16 내지 18호증의 각 기재와 원고들이 제출한 나머지 증거, 증인 AX의 진술만으로 이 사건 각 신탁계약에서 우선수익자인 A저축은행에 대한 원고 건축주들의 신탁계약상 책임을 원고 H이 대납한 이 사건 구유지 매입대금에 한정하기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 원고들의 이 부분 청구도 이유 없다.

① 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로 하여 위탁자소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권

변제 등에 충당하고 나머지를 수익자에게 반환하기로하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 우선수익권자는 신탁이라는 법적 형식을 통하여도산 절연 및 담보적 기능이라는 경제적 효과를 달성하게 된다.

② A저축은행은 이 사건 사업약정에서 대출금을 지급하는 조건으로 이 사건 사업부지 내의 토지소유자들인 원고 건축주들이 이 사건 각 부동산에 관한 일체의 권리제한사항을 말소한 후 피고 B와 신탁계약을 체결할 것을 요구하였고(제5조 제3항, 제11조 제1항), 이에 따라 체결한 이 사건 각 신탁계약에서도 원고 H에 대출을 실행한 A저축은행의 대출채권을 담보하기 위한 것이 목적임을 분명히 밝히고 있다(제1조). 이와같이 독립한 신탁재산에 우선수익권을 취득함으로써 담보제공자의 도산위험으로부터절연된 강력한 담보를 취득하려고 하였던 A저축은행이 그 우선수익권의 범위를 대출금액에 훨씬 미치지 못하는 이 사건 구유지 매입대금 약 37억 만으로 한정할 의사였다고 볼 수는 없다.

③ A저축은행의 이 사건 우선수익권은 원고 H의 채무불이행시 수탁자에게 이 사건 각 부동산의 처분을 요청할 수 있는 권리 및 이를 처분한 대금에서 이 사건 대출채권을 수익채권에 우선하여 변제받을 수 있는 권리(제9조 제2항) 등을 주된 내용으로한다. 그런데 이 사건 사업약정 및 이 사건 각 신탁계약에서는 A저축은행의 우선수익권의 한도를 대출금의 130%에 해당하는 312억 원으로 명시하고 있을 뿐이고, 위와 같은 우선수익권자로서의 권리 행사에 별다른 제한을 두고 있지 않다.

④ 이 사건 각 신탁계약에서는 이 사건 사업의 종료 시까지 위탁자는 신탁해지를요청할 수 없도록 정하고 있는데(특약사항 제6조), 만일 원고들의 주장대로 위탁자의책임범위가 이 사건 구유지 매입대금에 한정되고, 그 변제로 신탁계약을 해지할 수 있다면 이를 신탁해지 사유로 명시하지 않을 이유가 없다.⑤ 이 사건 변경사업약정에서도 공사 준공 후 시점까지 이 사건 대출채권의 원금이 잔존하면 잔존 대출원리금의 130%에 해당하는 금액에 대하여 A저축은행을 1순위우선수익권자로 하는 담보신탁을 다시 체결하도록 정하고 있다.

⑥ 앞서 본 바와 같이 원고 H과 피고 예금보험공사는 2014. 7.경부터 약 5년 동안이 사건 대출채권의 상환조건에 대해 조정을 거쳤는데, 약 37억 상당의 이 사건 구유지 매입대금만으로 원고 건축주들의 책임이 한정된다면 위와 같은 조정은 애초부터 필요하지 않았던 것으로 보인다.

⑦ 위와 같은 사정을 모두 종합하면, 이 사건 각 신탁계약의 특약사항 제8조는 우선수익권의 범위를 제한하는 규정이라고 볼 수는 없고, 위탁자인 원고 건축주들이 지급하여야 하는 구유지 매입대금을 원고 H이 대납한 것과 관련하여 위 양자 사이에 책임 범위를 정한 것에 불과하다고 해석함이 상당하다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 황순현 판사 김민수 판사 정중원

별지

1) 신탁법

제64조(수익권의 양도성)

① 수익자는 수익권을 양도할 수 있다. 다만, 수익권이 성질이 양도를 허용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 수익권의 양도에 대하여 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다. 다만, 그 정함으로써 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

제65조(수익권 양도의 대항요건과 수탁자의 항변)

① 수익권의 양도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 수탁자와 제3자에게 대항할 수 있다.

1. 양도인이 수탁자에게 통지한 경우

2. 수탁자가 승낙한 경우

③ 수탁자는 제1항 각 호의 통지 또는 승낙이 있는 때까지 양도인에 대하여 발생한 사유로 양수인에게 대항할 수 있다.

④ 수탁자가 이의를 보류하지 아니하고 제1항 제2호의 승낙을 한 경우에는 양도인에게 대항할 수 있는 사유로써 양수인에게 대항하지 못한다. 이하 생략