

수원지방법원 2020. 7. 15 선고 2019가합20255 판결 [원인무효에 인한 소유권이전등기말소 청구]

재판경과

수원고등법원 2021. 11. 26 선고 2020나17692 판결

수원지방법원 2020. 7. 15 선고 2019가합20255 판결

전 문

원고 1. A 주식회사

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 하정 담당변호사 송진혜, 류성환

원고들 소송대리인 법무법인 엘케이비앤파트너스

담당변호사 김종복, 송은주

피고 주식회사 D(변경전: 주식회사 E)

소송대리인 법무법인(유한) 로고스 담당변호사 권형필, 홍원석

피고보조참가인 주식회사 F

소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 문병규

변론 종결 2020. 6. 10.

판결 선고 2020. 7. 15.

주 문

1. 원고 A 주식회사의 소를 각하한다.

2. 원고 B, C의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지11) 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2018. 4. 18. 접수 제63476호로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17, 34호증, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지]

가. 원고들의 지위

1) (주)G(이하 'G'이라 한다)은 별지1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 비롯한 용인시 기흥구 H 토지 외 22필지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 타운하우스 68세대를 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하던 회사로 그중 별지2 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다.

2) 원고 B, C은 이 사건 건물 중 일부 건물의 수분양자들이고, 원고 A(주)2) (이하 '원고 회사'라 한다)는 현재 이 사건 건물의 소유자이다.

나. G의 분양사업 추진 경위

1) G은 2010. 4. 30.경 이 사건 사업을 위해 I(주)(이하 'T'이라 한다)로부터 50억 원, K(주)(이하 'K'이라 한다)로부터 40억 원, L(주)(이하 'L'이라 한다)로부터 30억 원 등 합계 120억 원을

대출받았다.

2) G은 2010. 5. 4.부터 2011. 8.경까지 피고보조참가인3) 과, 공동 1순위 우선수익자를 위
은행들로 하여 위 대출금채무의 담보를 위하여 이 사건 사업부지를 신탁하는
부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와
같다.

- 부동산담보신탁계약 -

제1조(신탁목적)

이 신탁계약은 신탁부동산의 소유권 관리와 G이 이행하여야 할 책임 및 채무자가 부담하여야 할
채무를 보장하기 위하여 피고보조참가인이 신탁부동산을 보전관리하고 채무불이행시
환가·정산하는 데 그 목적이 있다.

제17조(신탁부동산의 처분시기)

① 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 요청에 의하여
신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제3호의 사유 발생으로 G이 우선수익자의 채권을 확보하기에
충분하다고 인정되는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분할 수 없다.

1. 우선수익자와 G 사이에 체결한 여신거래계약을 불이행할 경우
2. 신탁계약 위반 시
3. 기타 경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권 확보가
불가능하다고 판단될 때

제18조(처분방법)

① 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지
직전 처분시 조건으로 수익계약을 체결할 수 있다.

특약사항 제14조(매수자에 대한 소유권이전)4) ① G은 우선수익자에 대한 채무를 변제하기 위하여
피고보조참가인 및 우선수익자의 동의를 얻어 신탁부동산 일부 또는 전부를 분양 등의 방법을 통해
수시로 처분할 수 있다.

③ 처분대금을 완납한 매수자에 대한 소유권이전을 위하여 G의 서면요청 및 우선수익자의

서면동의가 있는 경우 신탁계약을 해지하고 G에게 신탁부동산의 소유권을 귀속시킬 수 있다.

⑤ 환가사유 발생시 본조 제1항의 매수자가 존재하는 신탁부동산은 매매계약이 해제되고 정산이 완료된 후 환가할 수 있다.

3) G은 2011. 5. 6. 위 은행들 및 피고보조참가인과 분양대금 수납 등 자금관리 업무를 피고보조참가인에게 위임하는 등의 '사업약정 및 대리사무계약'(이하 '이 사건 사무계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 사업약정 및 대리사무계약 -

본 계약은 이 사건 사업(이하 "본 사업")에 대하여 타운하우스 부지분양 사업자 G, 자금관리 신탁사인 보조참가인, 대출금융기관인 은행들5) 은 본 사업을 추진하기로 합의하고 합의사항을 명확히 하기 위하여 다음과 같이 계약을 체결한다.

제3조(역할 및 업무)

1. G의 역할 및 업무

가. "본 사업" 관련 행정 및 인허가, 제반 민원의 처리

나. "본 사업" 관련 자금조달(대출약정 체결 등) 및 분양대상 토지를 피고보조참가인에게 담보신탁

다. "본 사업"과 관련하여 은행들에 대한 대출원리금 상환

라. "본 사업" 관련 G의 명의로 차입하는 자금 및 분양수입금 등의 수납·관리·운용·집행 등 자금관리업무를 피고보조참가인에게 위임 및 업무지원

마. "본 사업"의 분양사무소 운영, 분양광고, 홍보업무 및 분양에 따른 사후관리업무

바. "본 사업"과 관련하여 G이 납부하여야 할 제세금의 납부 및 세무의 책임 처리

사. 기타 본 조에서 정하지 않은 사항으로 "본 사업"을 위하여 필요한 업무

2. 피고보조참가인의 역할 및 업무

가. "분양대상 부동산" 관련 자금관리를 위한 피고보조참가인 명의의 자금관리계좌(이하 "분양수입금 관리계좌"라 함) 개설

나. "분양대상 부동산" 관련 분양수입금액의 수납·관리·운용·집행 등 자금관리업무

다. "분양대상 부동산"의 일체의 담보신탁의 수탁

3. 은행들의 역할 및 업무

가. 사업비(일반자금) 대출

나. "본 계약" 및 담보신탁계약에 관련한 모든 동의 권한을 K은 I에게 위임하기로 하고, "본 계약"에 의하여 위임한 것으로 간주한다.

제6조(신탁등기관연)

② 은행들은 담보신탁계약의 공동 1순위 우선수익자로서 분양대상부동산 중 향후 기분양분에 대하여 환가(공매)요청을 하는 경우에는 분양계약이 해제되어 환물이 완료된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에만 환가(공매)요청을 하기로 한다.

③ 제2항에 따른 환가사유 발생한 경우 G은 수분양자와의 계약해제 권한을 은행들에게 위임하기로 하며, 은행들의 요청에 따라 환가절차를 진행함으로써 피고보조참가인은 면책된다.

제12조(채권보전 협조 의무)

① G, 은행들, 피고보조참가인은 미분양 토지 전체에 대한 담보신탁(또는 처분신탁)등기와 원활한 처분이 가능하도록 적극적으로 협조한다.

② 은행들은 신탁부동산 중 수분양자가 있는 물건의 경우에는 위탁자와 수분양자간에 분양계약이 해지되어 분양금액이 환불된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에 한하여 (추가)환가처분 요청을 할 수 있다.

다. 원고 B, C의 분양계약

1) G은 2011. 9. 7. N과 이 사건 사업으로 신축될 O단지 P호를 7억 4,500만 원에 분양하는 계약을 체결하여 계약금 7,450만 원을 피고보조참가인의 계좌로 지급받았고, 2012. 8. 22. N의 배우자 원고 B과 그 분양목적물을 이 사건 건물 중 별지2 목록 제3항 기재 부동산으로, 수분양자를 원고 B으로 각 변경하는 계약을 체결하였다.

2) G은 2011. 9. 7. 원고 C과 이 사건 사업으로 신축될 O단지 Q호를 7억 3,500만 원에 분양하는 계약을 체결하여 계약금 7,350만 원을 피고보조참가인의 계좌로 지급받았고, 2012. 8. 22. 원고 C과 그 분양목적물을 이 사건 건물 중 별지2 목록 제2항 기재 부동산으로 변경하는 계약을

체결하였다(위 분양계약을 통틀어 '이 사건 각 분양계약'이라 한다).

라. 이 사건 토지의 공매 경위

- 1) 이 사건 사업은 2012. 10.경 G의 자금 부족으로 중단되었고, I과 K은 2013년경 파산하였다.
- 2) 위 은행들의 파산관재인 예금보험공사는 2017. 3.경 피고보조참가인에게 이 사건 사업부지의 공매를 요청하였는데, 피고보조참가인은 '수분양자 중 공매 미동의자의 분양계약 해제 및 환불 또는 동의 없이는 공매를 진행할 수 없다'는 취지로 답변하였다.
- 3) 이에 예금보험공사는 총 41세대의 수분양자 중 21세대의 수분양자들에 대하여 공매동의서를 받았고, 원고 B, C 등 나머지 19세대6)의 수분양자들에 대하여는 2017. 6. 26.경 '이 사건 사무계약 제6조 제3항에 따라 G을 대위하여 분양계약을 해제한다. 2017. 7. 11.까지 해제통지에 관한 이의신청이 없을 경우 분양계약의 해제를 수용한 것으로 간주한다'는 분양계약해제 통지서를 발송하였다.
- 4) 위 통지서는 그 무렵 원고 B, C에게 송달되었는데, 위 원고들은 이에 대해 이의신청을 하지 아니하였고, 공매처리 동의서도 제출하지 아니하였다.
- 5) 피고보조참가인은 2018. 1.경 위 19세대에 대한 계약금의 2배 상당을 유보한 채 이 사건 사업부지에 대한 공매절차(이하 '이 사건 공매절차'라 한다)를 진행하였고, 피고는 위 절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 2018. 4. 18. 청구취지 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

마. 원고 B, C의 분양계약 해제

원고 B, C은 2019. 4. 5.경 G에게 이 사건 사업의 중단에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제한다고 통보하였고, G도 2019. 4. 10.경 위 원고들에게 위 해제 통보를 수용한다는 의사를 통보하였다.

2. 원고들의 주장

가. 피보전채권에 관한 주장

- 1) 원고 B, C은 이 사건 각 분양계약을 해제하였고, 이에 위 원고들은 G에 대하여 분양대금반환청구권을 가진다.
- 2) 원고 회사는 G이 신축하여 원고 B에게 명의신탁한 이 사건 건물을 매수하면서 이 사건 토지 중 이

사건 건물의 부지에 해당하는 지분도 함께 매수하는 계약을 체결하였고, 이에 원고 회사는 G에 대하여 이 사건 토지 중 위 지분에 관한 소유권이전등기청구권을 가진다.

나. 피대위권리에 관한 주장

1) G의 피고보조참가인에 대한 권리 가) 피고보조참가인은 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항, 이 사건 사무계약 제6조 제2항을 위반하여 이 사건 각 분양계약의 해제 및 환불이 완료되지 않은 상태에서 이 사건 공매절차를 진행하였다.

나) 따라서 G은 피고보조참가인을 상대로 위 각 규정 위반을 이유로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있고, G은 신탁계약이 해지되면 피고보조참가인에 대하여 이 사건 사업부지에 관한 소유권이전등기청구권을 갖게 된다.

2) 피고보조참가인의 피고에 대한 권리 가) 피고보조참가인은 이 사건 신탁계약, 이 사건 사무계약에 따라 G 및 수분양자들을 위하여 선량한 관리자의 주의로 이 사건 사업부지를 관리하여야 함에도 위와 같이 이 사건 각 분양계약의 해제 및 환불 없이 이 사건 공매절차를 진행하였고, 이는 G 및 수분양자들에 대한 배임행위에 해당하며, 피고는 피고보조참가인의 위 배임행위에 적극 가담하여 이 사건 공매절차에서 이 사건 토지를 낙찰 받았다. 따라서 이 사건 공매절차는 민법 제103조를 위반한 반사회적 법률행위로서 무효이다.

나) 또한 피고보조참가인은 이 사건 사업부지의 수탁자로 신탁의 목적범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담하고 있는데 이 사건 사업부지를 위와 같이 처분한 것은 무권리자의 처분행위에 해당하므로 이 사건 공매절차는 무효이다.

다) 따라서 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 원인무효이므로, 피고보조참가인은 피고에 대하여 이 사건 사업부지에 관한 소유권말소등기청구권을 갖고 있다.

3) 채권자대위권의 행사 가) 원고들은 위 피보전채권을 보전하고자 무자력7)인 G을 대위하여 피고보조참가인에 대한 이 사건 신탁계약에 대한 위 해지권을 행사하고, 그에 따른 소유권이전등기청구권도 대위한다. 또한 원고들은 G, 피고보조참가인을 순차로 대위하여 피고보조참가인의 피고에 대한 이 사건 사업부지에 관한 소유권말소등기청구권도 대위한다.

나) 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 원고 회사의 소의 적법 여부에 대한 판단

원고 회사는 앞서 본 바와 같이 G와 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지에 해당하는 지분을 매수하는 계약을 체결하였다고 주장하면서 그에 기한 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 주장한다. 그런데 갑 제1, 34호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, G이 신축한 이 사건 건물에 관하여 2014. 8. 8. 원고 B 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 사실, 원고 회사가 2016. 6. 15. 원고 B으로부터 이 사건 건물을 매수하는 계약을 체결한 후 그 다음날 소유권이전등기를 마친 사실은 인정되나, 위 인정사실 및 거시증거들만으로는 원고 회사가 G와 이 사건 토지 중 위 부지에 해당하는 지분을 매수하는 계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 회사의 소는 채권자대위권의 당사자적격이 없어 부적법하다.

4. 원고 B, C의 청구에 대한 판단

가. 피보전채권에 관한 판단

원고 B, C은 2019. 4. 5.경 G에게 이 사건 사업의 중단에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제한다고 통보하였고, G도 2019. 4. 10.경 위 원고들에게 위 해제 통보를 수용한다는 의사를 통보한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 각 분양계약은 그 무렵 위 원고들과 G의 합의로 각 해제되었다고 인정되고, 이에 따라 원고 B, C은 G에 대하여 이미 지급한 계약금 상당에 대한 반환청구권을 갖는다.

나. G의 이 사건 신탁계약에 대한 해지권의 존부에 관한 판단

1) 이 사건 공매절차 규정 위반 여부 앞서의 인정사실 및 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 신탁계약의 특약사항 제14조 제1항에서 "G은 우선수익자에 대한 채무를 변제하기 위하여 피고보조참가인 및 우선수익자의 동의를 얻어 신탁부동산 일부 또는 전부를 분양 등의 방법을 통해 수시로 처분할 수 있다", 제14조 제5항에서 "환가사유 발생 시 본조 제1항의 매수자가 존재하는 신탁부동산은 매매계약이 해제되고 정산이 완료된 후 환가할 수 있다"고 규정하고 있는 사실, 이와 관련하여 이 사건 이 사건 사무계약 제6조 제2항은 "은행들은 담보신탁계약의 공동 1순위 우선수익자로서 분양대상부동산 중 향후 기분양분에 대하여 공매요청을 하는 경우에는 분양계약이 해제되어 환불이 완료된 경우 또는 수분양자의 동의가 있는 경우에만 공매요청을 하기로 한다"고 은행들의 공매요청 절차에 관하여 보다 구체적으로 규정하고 있는 사실, G은 이 사건 각 분양계약 제4조 제1항 각호8) 사유가 있는 경우 수분양자들에게 이행을 최고한 후 해제할 수 있다고

규정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면, 피고보조참가인은 공매절차에 동의하지 않은 수분양자들에 대하여는 이 사건 각 분양계약 제4조에 따라 분양계약이 해제된 후 분양대금의 환불절차를 완료하여야 공매를 진행할 수 있다고 해석된다.

그런데 은행들의 파산관재인 예금보험공사는 총 41세대의 수분양자 중 21세대의 수분양자들에 대하여 공매동의서를 받았을 뿐 원고 B, C를 비롯한 나머지 20세대의 수분양자들에 대하여는 공매동의서를 받지 못한 사실, 예금보험공사가 위 원고들을 비롯하여 공매동의서를 받지 못한 20세대의 수분양자 중 계약금만 납입한 19세대의 수분양자들에 대하여 이행을 최고하지 않은 채 분양계약 해제를 통지한 사실, 위 수분양자들이 아무런 대응을 하지 아니하자, 피고보조참가인은 위 수분양자들에 대한 계약금의 2배 상당의 금액을 유보한 채 공매절차를 진행한 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에 설령 계약금만 납입한 수분양자의 경우 민법 제565조 제1항의 해약금 규정에 따라 분양계약이 해제될 수 있더라도 피고보조참가인이 실제로 이를 수분양자들에게 현실적으로 제공하지 아니한 이상 계약금 배액 상당을 유보금으로 보유하고 있다는 사정만으로는 민법 제565조 제1항에 따라 적법하게 해제되었다고도 볼 수 없는 점까지 보태어 보면, 피고보조참가인은 이 사건 각 분양계약의 해제 및 환불이 완료되지 않은 상태에서 이 사건 공매절차를 진행하여 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항을 위반하였다(원고는 피고보조참가인의 이 사건 사무계약 제6조 제2항 위반도 주장하나, 위 규정은 이 사건 신탁계약과 당사자가 다른 이 사건 사무계약9) 상 규정인 데다 피고보조참가인이 아닌 은행들이 그 이행의무자로 되어 있으므로, 이 부분 주장은 이유 없다).

2) G이 위 규정 위반을 이유로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있는지 여부 가) 갑 제6호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 신탁계약상 해지 사유에 관하여 제23조 제1항은 'G은 신탁해지로 인하여 피고보조참가인에게 발생되었거나 발생될 비용 및 민·형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 우선수익자와 연서로써 신탁계약 해지를 요청할 수 있으며 피고보조참가인은 이를 확인하고 이의가 없을 경우 G의 신탁계약 해지 요청에 응한다', 제23조 제2항은 '제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 피고보조참가인은 G과 협의하여 해지할 수 있으며 이 경우 피고보조참가인은 그 책임을 부담하지 아니한다'고 약정하고 있는 사실이 인정되는데, 이에 의하면

G은 피고보조참가인의 위 규정 위반이 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란하게 될 정도에 이르러야 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있다고 해석함이 상당하다.

나) 그런데 이 사건 신탁계약 제9조 제4항에서 'G은 신탁부동산의 가치 보전 및 처분에 필요한 피고보조참가인의 재산관리 행위를 용인하여야 한다'고 규정하고 있는 사실, 제17조 제1항 제3호에서 '경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권확보가 불가능하다고 판단될 때' 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자인 은행들의 요청에 의하여 신탁부동산이 처분될 수 있다고 규정하고 있는 사실, 제21조 제2항 및 제13조 제2항에서 '신탁부동산 처분과 관련하여 피고보조참가인이 받은 계약보증금(계약 해제시 위약금 포함) 중 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 피고보조참가인이 관리하고, 위 돈은 피고보조참가인이 정하는 금융기관에 예치한다'고 규정하고 있는 사실이 인정된다. 여기에 앞서의 인정사실 및 위 거시증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 사정들, 즉 ① I과 K의 파산 후 파산관재인 예금보험공사가 G의 2012년 하반기의 건축주변경 요청에 대하여 대출잔액 83.6억 원의 연대보증을 요구하여 이 사건 사업이 난항을 겪었던 점, ② 그 후 G도 피고보조참가인에게 이 사건 사업부지 매각을 통해 수분양자들의 분양대금 반환을 우선적으로 추진해 줄 것을 요청한 점, ③ 그 무렵부터 G의 사업정상화 노력이 제대로 추진되지 못하고 자금부족이 2017년까지도 지속된 점, ④ 예금보험공사가 2017. 3.경 공매요청을 하자, 피고보조참가인도 수분양자들의 동의를 받아 공매절차를 진행하여야 한다고 회신한 점, ⑤ 당시에는 경제사정의 변화 등으로 말미암아 당초 예상과 달리 신탁사업의 수익성이 떨어져 이를 계속 수행하는 경우 손실의 발생이나 확대가 예상되는 상황이었던 점, ⑥ 피고보조참가인으로서 수탁부동산의 가치 보전을 위하여 공매절차를 진행하여 그 대금으로 우선수익자들의 채권에 충당하고 G의 대출금채무의 지연손해금이 증가되지 않도록 할 의무도 부담하는 점, ⑦ 원고 B, C은 계약금만 납입한 채 중도금을 연속 2회 이상 납부하지 아니하여 이 사건 각 분양계약 제4조 제1항 가호의 해제사유가 이미 발생한 상황이었던 점¹⁰⁾ ⑧ 피고보조참가인이 이 사건 신탁계약 제13조 제2항에 따라 이 사건 공매절차에 따른 공매대금 중 분양계약 해제시 위약금 등을 포함한 금액을 실제로 유보하고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고보조참가인은 이 사건 신탁계약 특약사항 제14조 제5항을 위반하여 이 사건 공매절차를

진행하였다는 사정만으로는 이 사건 신탁계약의 목적 달성을 불가능하게 하거나 신탁사무를 현저하게 곤란하게 할 정도에 이르렀다고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, G은 이를 이유로 피고보조참가인을 상대로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 없다.

3) 소결론 따라서 G의 이 사건 신탁계약에 대한 해지권이 인정되지 않는 이상 이를 전제로 한 원고 B, C의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고 회사의 소는 부적법하므로 각하하고, 원고 B, C의 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장판사김창모

판사김유성

판사김도형

별지

1) 원고들의 소장 및 청구원인 기재에 비추어 청구취지 기재 '별지'는 '별지1'의 의미로 보인다.

2) 변경 전 상호는 'J(주)'이었다.

3) 당시 상호는 'M(주)'이었다.

4) 피고보조참가인과 G은 2012. 7. 30. 특약사항 제14조를 추가하였다.

5) K, I, L

6) 미동의 20세대 중 나머지 1세대(R호 S, T)는 중도금까지 납입하여 위 세대의 토지지분은 공매절차에서 제외되었다.

7) 다만, 원고 회사 주장의 피보전채권은 특정물채권으로 무자력을 요건으로 하지 아니한다.

8) 가. 수분양자가 각 회차별 2차 계약금 및 중도금을 연속하여 2회 이상 납부하지 아니하여 원고가 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때

나. 수분양자가 잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니한 때

다. 수분양자가 원고의 승인 없이 지정된 용도를 변경하거나 증축하는 등 현상을 변경하였을 때

라. 수분양자가 잔금 납부 이전에 본 계약에 따른 권리·의무를 원고의 승인 없이 타인에게 양도하거나
제한물권을 설정하였을 때

마. 수분양자가 타인 명의 도용 등 기타 부정한 방법으로 계약하였을 때

바. 원고를 제3채무자로 하는 강제집행, 가압류, 가처분 등이 개시되었을 때

사. 수분양자의 귀책사유로 인해 분양목적물의 준공에 문제가 발생하였을 때

아. 수분양자가 기타 관련 법령에 위반되는 행위를 하였을 때

9) 이 사건 신탁계약의 당사자는 피고보조참가인과 G이나, 이 사건 사무계약의 당사자는
피고보조참가인, G, 은행들이다.

10) 수분양자가 제2조에서 정한 2차 계약금 및 중도금을 연속하여 2회 이상 납부하지 아니하여야
하나, 이 사건 분양계약상 '2차 계약금' 자체가 설정되어 있지 아니하므로 중도금 연속 2회 미납부로
위 조건은 충족되었다고 판단된다.