

울산지방법원 2016. 9. 7 선고 2014가단66399 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원 고 한국자산대부 주식회사

피 고 1. A

2. B(피고 겸 피고 C의 소송수계인)

3. D(피고 겸 피고 C의 소송수계인)

변론 종결 2016. 8. 17.

판결 선고 2016. 9. 7.

주 문

1. 주식회사 지성주택에게,가. 피고 B, D은 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2지분에 관하여 각
울산지방법원1998. 9. 28. 접수 제73274호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를
이행하고,나. 피고 A은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 울산지방법원 1998. 10. 26. 접수
제80274호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. E는 주식회사 지성주택(이하 '지성주택'이라 한다) 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 1998. 9. 24. 매매예약을 원인으로 하여 울산지방법원 1998. 9. 28. 접수 제73274호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

나. 한편 피고 A은 이 사건 부동산에 관하여 1998. 10. 21. 신탁(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 원인으로 하여 울산지방법원 1998. 10. 26. 접수 제80274호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 주택사업공제조합은 1999.경부터 2000.경 사이에 주채무자 주식회사 세인개발, 연대보증인 지성주택 등에 대한 구상금채권을 갖게 되었다.

라. 주택사업공제조합의 권리의무를 승계한 대한주택보증 주식회사(이하 '대한주택보증'이라 한다)는 지성주택 등을 상대로 부산지방법원 2003가합27163호로 구상금청구소송을 하여 2004. 10. 27. 지성주택이 대한주택보증에게 8억 여 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 내용의 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

마. 대한주택보증은 다시 지성주택 등을 상대로 부산지방법원 2005가단16245호로 위판결과 다른 추가적인 내용의 구상금청구소송을 하여 2006. 3. 6. 지성주택이 대한주택보증에게 190,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 내용의 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

바. 원고는 2012. 11. 21. 대한주택보증으로부터 위 각 구상금채권을 양수받았고 대한 주택보증은 그 무렵 지성주택에게 위 채권양도사실을 통지하였다.

사. 한편 E는 2006. 7. 7. 사망하여 처인 C, 아들인 피고 B, D이 상속하였고, C은 이 사건 소송 진행 중 2016. 1. 6. 사망하여 피고 B, D이 상속하였다.

아. 지성주택은 2006. 해산되어 2009. 12. 4.경 청산종결되는 등 이 사건 변론종결일현재

채무초과상태이다.

[인정근거] 갑 제6호증의 1, 2, 3, 갑 제7호증의 1, 2, 3, 갑 제8호증, 갑 제9호증, 갑제10호증, 갑 제17호증의 4, 6, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고 B, D에 대한 청구에 대한 판단

매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 예약이 성립한 때부터 10년 내에 이를 행사하여야 하고 위 기간을 도과한 때에는 예약 완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸한다.

따라서 예약이 성립한 때로부터 10년이 지나도록 행사하지 않은 E 명의 위

소유권이전청구권가등기는 그 원인이 없어 무효인 등기로 E의 상속인인 피고 B, D은, 지성주택을

대위하여 가등기말소를 구하고 있는 원고의 청구에 따라 지성주택에게 이 사건부동산 중 각

1/2지분에 관하여 각 울산지방법원 1998. 9. 28. 접수 제73274호로

마친소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 A에 대한 청구에 대한 판단

1) 통정허위표시 내지 사회질서 위반 무효 주장에 대한 판단

가) 원고의 주장

이 사건 부동산의 신탁원부 상 지성주택이 위탁자 및 수익자로, 피고 A이 수탁자로 기재되어 있고

신탁법상 수탁자는 신탁의 이익을 누리지 못하는 것이다. 또한 수탁자인 피고 A이 사업을 완료하여

지성주택의 채권채무관계를 조정·정리한다는 이 사건신탁의 목적, 이 사건 부동산은 피고 A

앞으로의 소유권이전등기 이후에도 지성주택의 사무실로 사용된 점, 이 사건 부동산에 관하여

지성주택 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 후 곧바로 여러 차례에 걸쳐 소유자의 변동이 있는 후 E

앞으로의 소유권이전청구권가등기가 마쳐졌고, 불과 한 달 정도 만에 다시 피고 A 앞으로 신탁등기를

한 점등의 사정에 비추어 이 사건 신탁계약은 신탁법에 따라 지성주택의 채무면탈을 위한

통정허위표시 내지 탈법을 목적으로 한 사회질서에 반하는 신탁에 해당한다.

나) 판단

살피건대, 갑 제5호증, 갑 제11호증의 각 기재에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 1998. 8. 28.자로 지성주택 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 같은 해 9. 1. F 앞으로 신탁등기가, 다시 9. 28. 지성주택 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 E앞으로 소유권이전청구권등기가 마쳐진 후 같은 해 10. 26. 피고 A 앞으로 신탁등기가 마쳐진 사실, 이 사건 신탁계약의 신탁원부 상 지성주택이 위탁자 및 수익자로, 피고 A이 수탁자로 기재되어 있는 사실, 이 사건 신탁계약의 목적이 수탁자인 피고 A이 사업을 완료하여 지성주택의 채권채무관계를 조정·정리한다는 것인 사실 등은 인정할수 있으나, 위 인정사실 및 원고의 주장하고 있는 사정만으로는 피고 A 앞으로의 소유권이전등기가 원고 주장과 같이 통정허위표시이거나 탈법을 목적으로 한 사회질서에 반하는 것이라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(원고는 또한 이 사건 신탁계약이 지성주택의 일반 채권자들에 우선하여 위 피고로 하여금 채권의 만족을 얻도록 하고 있어 사회질서에 반하여 무효라고도 주장하나, 원고가 주장하는 사유만으로 위 신탁계약이 사회질서에 반하여 무효라고 보기는 어렵다).

2) 피고 A의 지성주택에 대한 채권 부존재 및 시효소멸 주장

원고는 피고 A이 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기 이후 아무런 채권정산조치를 취하지 않았다는 점에서 지성주택에 대한 채권자가 아니거나 설령 채권자라고 하더라도 그 채권이 시효로 소멸하였으므로 피고 A 명의의 소유권이전등기가 말소되어야 한다고 주장한다. 그러나 이 사건 신탁계약이 통정허위표시라는 점을 인정하기 어려운 이 사건에서 피고 A을 수탁자로 하여 마쳐져 대내외적으로 완전한 소유권을 취득하는 피고 A 명의의 소유권이전등기가 피고 A의 지성주택에 대한 채권의 유무에 따라 그 효력이 달라진다고 보기는 어렵다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 신탁 종료 주장에 대한 판단

가) 주장

원고는 이 사건 신탁계약이 그 목적을 달성하여 종료되었으므로, 원고는 지성주택을 대위하여 피고 A 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구한다고 주장한다.

나) 판단

살피건대, 피고 A 앞으로 소유권이전등기가 마쳐질 무렵에 시행되고 있던 구 신탁법(법률 제6627호로 개정되기 전의 것) 제55조는 "신탁의 목적을 달성하였거나 달성할수 없게 된 경우 신탁이 종료한다"고 규정하고, 제60조는 "신탁재산의 귀속권리자가 신탁행위에 정하여 있지 아니한 때에는 그 신탁재산은 위탁자 또는 그 상속인에게 귀속한다"고 규정하고 있다.

한편 이 사건 신탁계약의 목적은 "지성주택의 1차 부도로 인하여 지성주택의 채권자인 피고 A이 사업을 완료하여 입주예정자들로 하여금 완전한 소유권이전등기를 득하게 하고 지성주택의 채권채무관계를 조정정리함"에 있는 사실, 이 사건 신탁의 위탁자는 지성주택인 사실은 앞서 보았다.

그리고 갑 제15호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 통하여 인정되는 다음의 각 사정, 즉

① 이 사건 부동산을 비롯한 G 중 이 사건 부동산을 비롯한 제외한 나머지 부동산은 모두 수분양자들에게 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는 점, ② 피고 A 역시 이 사건 소유권이전등기를 유지하고 있는 것은 재산세 등 비용 정산이 되지 않았기 때문이라고 주장할 뿐, 지성주택과의 사이에 추가로 진행되어야 할 신탁의 목적사항이 있다는 점에 관하여는 특별히 진술하고 있지 않은 점, ③ 피고 A이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 18년 가까이 된현재까지 이 사건 신탁등기로 인한 채권정산을 위한 조치를 취하지 않고 있는 점, 4설령 피고 A과 지성주택 사이에 해결되어야 할 일부 세금관계가 있다고 하여도(위 피고는 2016. 8. 11.자 준비서면에서 지성주택으로부터 재산세 440,740원의 비용을 보전받아야 한다고 주장한다) 이는 앞서 본 이 사건 신탁의 목적 범위에 포함된다고 보기는 어려운 점의 사정에 비추어, 이 사건 신탁계약의 목적은 이미 실질적, 전체적으로 종료되었다고 봄이 상당하다.

따라서 구 신탁법(현 신탁법에 의하면 신탁종료 시 신탁재산은 수익자에게 귀속된다고 규정하고 있는바, 지성주택이 이 사건 신탁계약의 위탁자 겸 수익자인 사실은 앞서 보았다)에 따라 이 사건 신탁계약의 종료로 신탁재산인 이 사건 부동산은 지성주택에게 귀속되었다고 할 것인바, 피고는 지성주택을 대위하여 이 사건 신탁계약에 따른 소유권이전등기말소를 구하고 있는 원고의 청구에 따라 지성주택에게 위 울산지방법원1998. 10. 26. 접수 제80274호로 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 이오영

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

울산 울주군 H에 있는 G 제104동

[도로명주소]

울산 울주군 I

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 생활편익시설 1층 294.995㎡, 2층 366.68㎡,

3층 490.10㎡, 4층 490.10㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

울산 울주군 H 대 15876㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 제405호 철근콘크리트조 52.20㎡ 끝.