

춘천지방법원 원주지원 2024. 5. 9 선고 2023가합50850 판결 [소유권이전등기 및 토지분할 청구]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2024. 11. 14 선고 2024나1151 판결

춘천지방법원 원주지원 2024. 5. 9 선고 2023가합50850 판결

전문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 중용

담당변호사 고영래

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고 3 내지 6의 소송대리인 법무법인 위

담당변호사 김호동

변론 종결 2024. 3. 28.

판결 선고 2024. 5. 9.

주 문

1. 피고들은, 원고로부터 원주시 H 임야 155540㎡ 중 별지1 감정도 표시 1, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 50,864㎡ 및 같은 감정도 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 24,498㎡ 중 피고 B이 442252.28/3601980 지분, 피고 C이 437696.54/3601980 지분, 피고 D이 522504.11/3601980 지분, 피고 E가 174168.03/3601980 지분, 피고 F이 87084.02/3601980 지분, 피고 G이 87084.02/3601980 지분에 관하여, 원주시 I 임야 77㎡ 및 J 임야 12㎡ 중 피고 B이 442252.28/3601980 지분, 피고 C이 437696.54/3601980 지분, 피고 D이 870840.18/3601980 지분에 관하여, 2023. 8. 11.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행받음과 동시에, 원고에게 같은 감정도 표시 2, 20, 19, 22, 23, 18, 17, 8, 7, 6, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 79,303㎡(같은 감정도 표시 4, 5, 4의 각 점을 차례로 연결한 부분 제외) 및 같은 감정도 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분 875㎡ 중 피고 B은 467614/3601980 지분, 피고 C은 462797/3601980 지분, 피고 D은 552468/3601980 지분, 피고 E는 184156/3601980 지분, 피고 F은 92078/3601980 지분, 피고 G은 92078/3601980 지분에 관하여 2023. 8. 11.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 강원도 원주시 H 임야 155,540㎡를, 별지1 감정도 표시 2, 20, 19, 22, 23, 18, 17, 8, 7, 6, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 79,303㎡(같은 감정도 표시 4, 5, 4의 각 점을 차례로 연결한 부분 제외) 및 같은 감정도 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내

'ㄷ'부분 875㎡'는 원고가 소유하는 것으로, 같은 감정도 표시 1, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 50,864㎡, 같은 감정도 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 24,498㎡'는 피고 B이 909866.28/3601980 지분, 피고 C이 900493.54/3601980 지분, 피고 D이 1074972.11/3601980 지분, 피고 E가 358324.03/3601980 지분, 피고 F이 179162.02/3601980 지분, 피고 G이 179162.02/3601980 지분을 공유하는 것으로 분할한다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 K의 토지 매수 과정

1) 주식회사 K(이하 'K'이라 한다)은 2006. 12. 28.경 원주시 L 임야 171525㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 M의 소유 43542/180099 지분을, 피고 B으로부터 22112.6/180099 지분을, 피고 C으로부터 21884.85/180099 지분을 매수하고, 2006. 12. 1.자 매매를 원인으로 K 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

2) K과 M, 피고 B, C은 위 지분에 관한 각 부동산매매계약(이하 합하여 '이 사건 부동산매매계약'이라 한다)을 체결하면서 '상기 5번토지(L)에 한하여 별첨 확약서의 도면 ABCD를 매수인의 단독소유로 하고, 추후 지적 분할 측량 후 가감 정산하고 분필 확정 후 매수인의 단독소유로 하는 공유물분할등기절차를 이행한다'라는 취지의 특약을 체결하였고, '추후 매도인들은 전체 토지 중 매도한 부분에 대하여 지적 분할 측량 후 가감정산하고 도면(A,B,C,D)부분을 분필 등기 후 소유권정리를 이행할 것을 확약하는 바입니다'라는 취지의 확약서도 작성하였다. 이 사건 부동산매매계약서에 첨부된 별첨 도면은 별지2 기재와 같다.

나. K의 이 사건 토지 소유권 신탁

K은 2006. 12. 28.경 주식회사 N(변경 전 상호 : 주식회사 O. 이하 'N'이라 한다)과 이 사건 토지를

포함한 21필지의 토지 및 건물 등에 관하여 위탁자를 K으로, 수탁자를 N, 우선수익자를 P중앙회 광화문지점으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였고(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다), 같은 날 이 사건 토지 중 K 소유 지분에 관하여 위 신탁을 원인으로 한 N 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)가 마쳐졌다.

다. 이 사건 토지의 분할 및 등록전환

이 사건 토지는 2007. 4. 25. 등록전환으로 H 임야 170190m²로 변경되었고, 2009. 7. 15. H 임야 170101m², I 임야 77m², J 임야 12m²로 각 분할되었다. 위 H 임야에서 2019. 4. 5. Q 임야 12016m²로, 2019. 6. 18. R 임야 2545m²로 각 분할됨에 따라 H 임야의 면적은 155540m²이 되었다.

라. 원고의 이 사건 토지 소유권 취득 경과

- 1) 우선수익자인 P중앙회 광화문지점은 2020. 11. 6.경 유한회사 S(이하 'S'라 한다)에 우선수익권을 양도하였고, S는 2023. 2. 6.경 N에 공매 관련 감정평가 진행을 요청하였다.
- 2) N의 의뢰를 받은 감정평가법인 T은 이 사건 부동산매매계약 특약 및 확약서 내용에 따라 별지2 기재 도면을 기초로 이 사건 토지 중 구분소유하는 토지의 위치와 면적을 특정하여 감정평가를 진행하였다.
- 3) 원고는 위 감정 결과를 바탕으로 2023. 4. 6. 이 사건 토지 중 N 지분 전부에 관한 매매계약을 체결하였고, 2023. 6. 5. 매매를 원인으로 한 원고 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

라. 이 사건 토지의 상속관계

M은 2008. 4. 27.경 사망하였고, H 임야에 관한 지분은 피고 D(27623.4/180099 지분), E(9207.8/180099 지분) 및 U(9207.8/180099 지분)에게, I, J 임야에 관한 각 46039/180099 지분은 피고 D에게 각 상속되었다. 이후 U이 2014. 1. 7.경 사망하여 그 소유의 H 임야에 관한 지분은 피고 F, G(각 4603.9/180099 지분)에게 상속되었다.

마. 이 사건 토지의 지적측량 결과

한국국토정보공사의 지적측량 감정결과에 따르면, 원주시 H 임야 155540m² 중 별지1 감정도 표시

1, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분의 면적은 50,864m², 같은 감정도 표시 2, 20, 19, 22, 23, 18, 17, 8, 7, 6, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분의 면적은 79,303m²(같은 감정도 표시 4, 5, 4의 각 점을 차례로 연결한 부분 제외), 같은 감정도 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분의 면적은 875m², 같은 감정도 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ' 부분의 면적은 24,498m²로 측정되었다. 이 사건 부동산매매계약 별지2 기재 도면 표시 ABCD의 정확한 위치와 면적은 별지1 감정도 표시 선내 'ㄴ, ㄷ' 부분(이하 '이 사건 구분소유 토지'라 한다)에 해당한다.

[인정 근거]

- 피고 B, C: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따른 자백간주
- 피고 D, E, F, G : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증의 각 기재, 한국국토정보공사의 각 감정서, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 부동산매매계약 체결에 따라 K과 나머지 공유자(M, 피고 B, C) 사이에 별지2 기재 도면을 기초로 구분소유적 공유관계가 성립되었다. K은 이 사건 신탁계약을 체결함으로써 이 사건 토지 중 소유 지분 전부를 N에 신탁하였고, 구분소유 약정에 관한 서류도 제출하였으므로, 구분소유적 공유관계가 N에 승계되었다. 이후 M 및 U의 사망으로 피고 D, E, F, G은 K과의 구분소유적 공유관계를 포괄적으로 승계하였다. 원고는 이 사건 토지 중 구분소유 토지의 위치와 면적을 특정한 감정평가결과를 기초로 공매를 거쳐 K의 지분을 취득하였으므로, 구분소유적 공유관계가 원고에게까지 승계되었다.

2) 원고는 이 사건 소장 부분 송달로 피고들에게 구분소유적 공유관계를 해소하고 상호명의신탁을 해지하고자 한다. 피고들은, 원고로부터 원주시 H 임야 155540m² 중 이 사건 구분소유 토지를 제외한 토지 중 피고들 지분에 관하여, 원주시 I 임야 77m² 및 J 임야 12m² 중 피고들 지분에 관하여, 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행받음과 동시에, 원고에게 이 사건 구분소유 토지 중 피고들 지분에 관하여 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마칠 의무가

있다(청구취지 제1항).

3) 원주시 H 임야 155540㎡ 중 이 사건 구분소유 토지는 원고의 단독소유로, 나머지 토지는 피고들의 공동소유가 되었다. 따라서 원주시 H 임야 155540㎡ 중 이 사건 구분소유 토지는 원고가 소유하는 것으로, 나머지 토지는 피고들의 지분비율에 따라 공유하는 것으로 분할되어야 한다(청구취지 제2항).

나. 피고 D, E, F, G

1) 이 사건 부동산매매계약의 특약과 확약서만으로는 K과 M, 피고 B, C 사이에 구분소유적 공유관계가 성립하였다고 보기 어렵고, 위치와 면적을 특정하여 분할측량한 후 가감 정산을 거쳐야 비로소 성립한다.

2) 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 타인에게 처분하는 경우 공유지분을 특정 부분에 대한 표상으로서 이전하는 경우에만 구분소유적 공유관계가 승계된다. 그러나 이 사건 신탁등기 당시 K과 N 사이에 이 사건 토지 지분이 특정 부분에 대한 표상으로서 소유권이 이전되었다고 볼 수 없고, 1필지 전체에 대한 공유지분을 처분한 것으로 보아야 한다. 설령, K과 M 등 사이에 구분소유적 공유관계가 성립하였다고 하더라도, 이 사건 신탁계약 과정에서 그 관계는 소멸하였다.

3) K은 이 사건 부동산매매계약에 따라 M에게 2007. 6. 30.까지 잔금을 지급하였어야 했으나, 이행하지 않았고, M 및 그를 포괄승계한 피고 D, E 등의 해제 의사표시에 따라 위 매매계약은 해제되었다. 피고 D 등은 K을 상대로 매매계약 해제에 따른 원상회복청구 소송을 제기하였고 승소판결이 확정되었다. 설령, 원고가 공매 절차로 소유권을 취득하였다고 하더라도, K과 M 사이의 매매계약은 이미 해제되어 구분소유적 공유관계는 더 이상 존재하지 않는다.

또한 N은 이 사건 신탁등기가 이루어지기 전 K이 잔금을 미지급할 경우 M과의 매매계약이 해제될 것이라는 점을 알고 있었으므로, 해제의 소급효 제한을 주장할 수 없는 악의의 제3자에 해당한다. 따라서 N은 원상회복의무를 부담할 뿐이므로, 원고가 N으로부터 구분소유적 공유관계를 승계할 수 없다.

4) 이 사건 신탁계약 체결 당시 K과 P은행 광화문지점은 N에 보내는 수익권증서 발급의뢰서에 'M과의 매매계약이 해제될 경우 신탁계약을 취소하고 신탁부동산의 소유권을 위탁자 또는 M에게

환원한다'는 취지를 기재하였고, N은 위 의견을 수용하여 수익권증서를 발급하였다. 원고가 공매절차에서 이 사건 토지 중 N 지분의 소유권을 이전받기 전 이미 K와 M의 매매계약은 적법하게 해제되었고, 위 발급의뢰서 의견 기재대로 N은 M 또는 K에 소유권을 환원할 의무를 부담하고 있었으므로, 원고가 N으로부터 구분소유적 공유관계를 승계할 수 없다.

5) 공매절차에서 진행된 감정평가는 별지2 기재 도면을 기초로 특정 토지의 위치와 면적을 대상으로 이루어지지 않았고, 별개의 대상에 대하여 이루어진 것으로서 원고가 구분소유적 공유관계를 승계하였다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 하는 약정이 있으면 적법하게 성립할 수 있고, 1필지의 토지 중 일부에 관한 특정 매매와 그에 대한 등기로 공유지분권이전등기를 마친 사실이 있으면 통상 각 구분소유 부분에 대한 상호명의신탁의 합의가 존재하는 것으로 볼 수 있다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다44313 판결 등 참조). 한편 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다218321 판결 등 참조).

2) 1필지의 토지의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 이른바 구분소유적 공유관계에 있어서, 각 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 타인에게 처분하는 경우 중에는 구분소유의 목적인 특정 부분을 처분하면서 등기부상의 공유지분을 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전하는 경우와 등기부의 기재대로 1필지 전체에 대한 진정한 공유지분으로서 처분하는 경우가 있을 수 있고, 이 중 전자의 경우에는 그 제3자에 대하여 구분소유적 공유관계가 승계될 것이나, 후자의 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에

대한 공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸된다고 할 것이며, 이는 경매에 있어서도 마찬가지라고 할 것인바, 전자에 해당하기 위하여는 집행법원이 공유지분이 아닌 특정 구분소유 목적물에 대한 평가를 하게 하고 그에 따라 최저경매가격을 정한 후 경매를 실시하여야 한다고 할 것이고, 그러한 사정이 없는 경우에는 1필지에 관한 공유자의 지분에 대한 경매목적물은 원칙적으로 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 봄이 상당하다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2006다68810,68827 판결 등 참조).

3) 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에서 건물의 특정 부분을 구분소유하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구할 수 있을 뿐 그 건물 전체에 대한 공유물분할을 구할 수는 없다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2006다84171 판결 등 참조).

4) 민법 제548조 제1항은 "당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 제3자의 권리를 해하지 못한다."라고 규정함으로써 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가지고 등기 등으로 권리를 취득한 제3자(대법원 2005. 1. 14. 선고 2003다33004 판결, 대법원 2021. 8. 19. 선고 2018다244976 판결 등 참조), 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 전에 계약당사자와 양립하지 않는 법률관계를 가지게 된 선의의 제3자(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다6341 판결, 대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다9386 판결 등 참조)에 대하여는 계약해제를 주장할 수 없다(대법원 2022. 4. 14. 선고 2021다294186 판결 등 참조).

나. 원고와 피고들 사이에 구분소유적 공유관계가 성립하였는지 여부

1) 위 기초사실에 의하면, 이 사건 부동산매매계약에 첨부된 별지2 기재 도면에 따라 K이 ABCD로 특정된 토지를 단독소유로 하기로 한다는 내용으로 특약을 체결하였고, 그 도면에는 ABCD로 특정된 토지의 면적과 위치가 구체적으로 기재되어 있다. 이 사건 부동산매매계약서와 더불어 작성한 확약서에도 '공유지분 매매에 따른 위치 확인 및 토지분할등기 이행확약'이라고 기재되어 있고, 매매대상이 별지2 기재 도면에 표시된 ABCD라는 점을 다시 강조하고 있다. 이에 비추어 보면, 이 사건 부동산매매계약의 당사자인 K과 M, 피고 B, C 사이에는 적어도 위 ABCD로 표시된 토지(추후

측량 결과를 반영한 이 사건 구분소유 토지를 의미한다)를 K이 배타적으로 사용, 수익하기로 의사 합의가 있었다고 봄이 타당하다.

2) 갑 제16, 17, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, K은 이 사건 신탁계약을 체결할 때 N에 담보물인 부동산 현황에 관한 원주 V동 토지조서와 관련된 매매계약서를 제공하였는데, 그 서류에 이 사건 부동산매매계약서 및 확약서와 별지2 기재 도면이 포함된 사실, N은 K이 채무불이행 상태에 이르자 2013. 12.경 이 사건 토지 중 K 지분 등에 대한 감정평가를 진행하였고, W감정평가법인은 N의 요청에 따라 이 사건 토지 중 K 지분에 관하여 별지2 기재 도면을 기준으로 감정평가를 실시한 사실, N은 2014. 1. 14. 공매 공고를 하면서 특이사항으로 '이 사건 토지는 지분 소유 관계로 이 사건 신탁계약 체결 전 K과 M 등이 위치 특정을 하여 매매계약을 체결한 것으로 확인되어 이를 근거로 감정평가 및 공매예정가격을 산정하였다'는 취지를 기재한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 비추어 보면, 이 사건 신탁등기는 K이 이 사건 토지를 신탁하면서 등기부상의 자신의 공유지분을 이 사건 구분소유 토지에 대한 표상으로서 이전하는 경우에 해당하므로, M 등[비록 M은 이 사건 신탁계약보다 앞서 사망하였으나, 아래 4)항에서 보는 바와 같이 다른 피고들이 그 지분을 전부 상속하였는바, 상속개시 여부를 고려하지 않고 기재한다]과의 구분소유적 공유관계가 K에서 N으로 승계되었다.

3) N이 공고한 공매 절차에서, 감정평가법인 T은 K과 M, 피고 B, C이 구분소유적 공유관계에 있음을 전제로 이 사건 토지 중 K 지분을 이 사건 구분소유 토지로 위치와 면적을 특정하고 감정하였다. 원고는 위와 같은 감정 결과를 기초로 위 공매 절차에서 N으로부터 이 사건 토지 중 K 지분 등을 매수하였다. 이 사건 소유권이전등기는 N이 원고에게 이 사건 토지를 매도하면서 등기부상의 공유지분을 이 사건 구분소유 토지에 대한 표상으로서 이전하는 경우에 해당한다. 따라서 M 등과의 구분소유적 공유관계가 N에서 원고로 승계되었다.

4) 앞서 본 것처럼 M, U의 사망으로 피고 D, E, F, G이 이 사건 토지 중 그들 지분을 전부 상속받았으므로, 원고와 피고들 사이에 이 사건 구분소유 토지에 관한 구분소유적 공유관계가 성립된다고 봄이 타당하다.

다. 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권의 성립 여부

원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고들에게 구분소유적 공유관계 해소를 위한 상호명의신탁 해지 의사표시를 하였고, 이 사건 소장 부분이 2023. 8. 2. 피고 B, C, D, E, G에게, 2023. 8. 11. 피고 F에게 모두 송달되었으므로, 원고와 피고들간 상호명의신탁 관계는 2023. 8. 11.에 적법하게 해지되었다.

라. N이 이 사건 부동산매매계약 해제의 법률효과로부터 보호받는 제3자에 해당하는지 여부

을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, M의 공동상속인들(피고 D, E 등)은 K를 피고로 매매계약무효확인소송(춘천지방법원 원주지원 2011가합50)을 제기한 사실, 위 법원은 K은 M과 이 사건 부동산매매계약을 체결하였지만, 적법한 잔금 지급 최고에도 불구하고 잔금을 지급하지 아니하여 M과의 매매계약은 공동상속인들의 해제 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다고 판단한 사실, 위 법원은 2011. 11. 3. '피고(K)은 원고들(공동상속인들)로부터 8,860,000,000원 및 이에 대하여 2006. 12. 30.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2006. 12. 28. 접수 제80759호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라'는 취지의 판결을 선고한 사실, K은 위 판결에 불복하였으나 항소심 법원[서울고등법원(춘천) 2011나2260]은 K의 항소를 기각한 사실, 위 1심 판결은 그 무렵 확정된 사실이 인정된다.

그러나 N이 이 사건 신탁등기를 마친 날은 2006. 12. 28.경으로, 이 사건 부동산매매계약에서 정한 잔금지급기일인 2007. 6. 30.보다 전이고, 위 매매계약무효확인소송에 나타난 사실관계를 살펴보더라도, M이 K에 잔금지급을 최초로 최고한 시점은 2007. 7. 5.경이며, 이 사건 부동산매매계약이 적법하게 해제된 시점도 위 매매계약무효확인소송의 소장 부분이 K에 송달된 때로 명확하게 특정되지는 않았으나 아무리 빨라도 2008. 5. 27. 이후로 보인다. 이 사건 부동산매매계약의 해제 시점은 이 사건 신탁등기가 마쳐진 이후로 볼 수밖에 없다[갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, K이 N을 상대로 제기한 소유권이전등기청구소송(춘천지방법원 원주지원 2021가단984)에서 법원은 N은 이 사건 부동산매매계약 해제 전 이 사건 신탁등기를 마쳤으므로, K은 M 사이의 이 사건 부동산매매계약 해제에 따른 법률효과를 X에 주장할 수 없다는 취지로 판단한 바 있다]. 따라서 N은 이 사건 부동산매매계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여

해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기로 권리를 취득한 해제의 소급효가 제한되는 제3자에 해당한다고 봄이 타당하다(을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, M은 이 사건 신탁등기 전인 2006. 12. 22.경 N에 'K이 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 부동산매매계약을 해제할 예정이다'는 취지로 통보서를 발송한 사실은 인정되나, 앞서 보았듯 이 사건 부동산매매계약이 아직 해제되기 전이므로, 설령, N이 계약해제의 가능성을 알았다고 하더라도, 계약해제의 소급효로부터 보호받는 제3자에 해당한다는 결론은 달라지지 않는다). 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

마. 수익권증서 발급의뢰서 기재 내용이 이 사건 신탁계약에 편입되었는지 여부

갑 제21호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 신탁계약을 체결할 당시 K이 N에 '이 사건 토지를 포함한 5필지 토지에 대하여 매도자 M에게 매매대금이 일부 지급되지 않았음을 이유로 매매계약을 해제한 후 N에 신탁계약을 취소하고 신탁부동산의 소유권을 위탁자인 K에 환원할 것을 요청하거나 직접 M에게 소유권을 이전할 것을 요청하는 경우 N이 위탁자인 K에 신탁부동산의 소유권을 환원하거나 M에게 직접 소유권을 이전하는 것에 동의한다'는 내용의 의뢰자 의견이 기재된 담보신탁 신청 및 수익권증서 발급의뢰서를 제출한 사실은 인정된다.

그러나 이 사건 신탁계약 제23조 제1항은 신탁계약의 해지 요청과 관련하여 'K이 신탁해지로 인하여 N에 발생되었거나 발생될 비용 및 민형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 우선수익자와 연서로써 신탁계약의 해지를 요청할 수 있다'고 규정하고 있을 뿐이다. 피고들이 제출한 증거들만으로는 K이 이 사건 신탁계약 체결 과정에서 의견을 제시하는 것을 넘어 N이 위 의견을 수용하였다거나 이 사건 신탁계약에 K과 M 사이의 이 사건 부동산매매계약이 해제될 경우 신탁부동산의 소유권을 K에 환원하거나 M에게 이전하기로 하는 내용을 포함시킴으로써 K과 N 사이에 그 주장과 같은 내용의 약정이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다(이 사건 신탁계약 제23조 제2항은 '제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때에는 N은 K과 협의하여 해지할 수 있다'고 규정하고 있으나, 위 수익권증서 발급의뢰서에 기재된 내용이 위 조항에서 정한 기타 상당한 사유에

해당한다고 보기 어렵고, 그 경우에도 K과 N의 '협의'로 이 사건 신탁계약을 해지할 수 있을 뿐이므로, 달리 협의하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 피고들의 주장은 받아들이기 어렵다).1)

바. 소결론

1) 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구 부분(청구취지 제1항) 따라서 피고들은 원고가 구하는 바에 따라, 원고로부터, 원주시 H 임야 155540㎡ 중 별지1 감정도 표시 1, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 50,864㎡ 및 같은 감정도 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 24,498㎡ 중 피고 B이 442252.28/3601980 지분, 피고 C이 437696.54/3601980 지분, 피고 D이 522504.11/3601980 지분, 피고 E가 174168.03/3601980 지분, 피고 F이 87084.02/3601980 지분, 피고 G이 87084.02/3601980 지분에 관하여, 원주시 I 임야 77㎡ 및 J 임야 12㎡ 중 피고 B이 442252.28/3601980 지분, 피고 C이 437696.54/3601980 지분, 피고 D이 870840.18/3601980 지분에 관하여, 피고 F을 제외한 나머지 피고들은 2023. 8. 2.자, 피고 F은 2023. 8. 11.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행받음과 동시에 원고에게, 같은 감정도 표시 2, 20, 19, 22, 23, 18, 17, 8, 7, 6, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분 79,303㎡(같은 감정도 표시 4, 5, 4의 각 점을 차례로 연결한 부분 제외) 및 같은 감정도 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분 875㎡ 중 피고 B은 467614/3601980 지분, 피고 C은 462797/3601980 지분, 피고 D은 552468/3601980 지분, 피고 E는 184156/3601980 지분, 피고 F은 92078/3601980 지분, 피고 G은 92078/3601980 지분에 관하여 2023. 8. 11.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 공유물분할청구 부분(청구취지 제2항) 앞서 든 법리에 비추어 보면, 구분소유적 공유관계를 해소하기 위해서는 청구취지 제1항 기재와 같이 지분이전등기절차의 이행을 구하면 되고, 공유물분할청구를 할 수는 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이수웅

판사이지수

판사장준원

별지

1) 나아가 갑 제22, 23, 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 수익권증서 발급의뢰서의 이 사건 신탁계약 내용 편입 여부에 대하여 법원은 일관되게 이 사건 신탁계약 내용에 포함되었다고 인정하기 어렵다는 취지로 판단하였고, 대출금융기관의 대출채권회수를 최우선 목적으로 하는 담보신탁계약의 본질에도 배치된다는 점을 지적하고 있다.