

서울중앙지방법원 2018. 7. 6 선고 2017가합18632 판결 [소유권이전등기청구]

재판경과

서울고등법원 2019. 5. 17 선고 2018나2040219 판결

서울중앙지방법원 2018. 7. 6 선고 2017가합18632 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

원고들 소송대리인 변호사 조수찬

피고1. L 주식회사

소송대리인 법무법인 양현

담당변호사 김우항

2. 주식회사 M

소송대리인 변호사 이승기

변론 종결 2018. 6. 1.

판결 선고 2018. 7. 6.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고들의 피고 L 주식회사에 대한 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고들의 피고 주식회사 M에 대한 주위적 청구 및 피고들에 대한 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

(주위적 청구)

1. 피고 L 주식회사(이하 '피고 L'이라 한다)는 주식회사 N(이하 'N'라 한다)와 피고 주식회사 M(이하 '피고 M'이라 한다)이 체결한 부동산처분신탁계약의 우선수익자 지위에 있지 아니함을 확인한다.
2. 피고 M은
 - 가. 원고 A에게 별지 1. 내지 5. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
 - 나. 원고 B로부터 2,680,122원을 지급받음과 동시에 원고 B에게 별지 6. 내지 8. 목록 부동산에 관하여 각 2015. 12. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
 - 다. 원고 C에게 별지 9. 목록 부동산에 관하여 2015. 12. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
 - 라. 원고 D로부터 12,079,995원을 지급받음과 동시에 원고 D에게 별지 10. 목록 부동산에 관하여

2003. 12. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

마. 원고 E로부터 26,212,986원을 지급받음과 동시에 원고 E에게 별지 11., 12. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 별지 13. 목록 부동산에 관하여

2005. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고,

바. 원고 F에게 별지 14. 목록 부동산에 관하여 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

사. 원고 G로부터 7,304,997원을 지급받음과 동시에 원고 G에게 별지 15. 목록 부동산에 관하여 2003. 12. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

아. 원고 H로부터 4,141,990원을 지급받음과 동시에 원고 H에게 별지 16. 내지 19. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

자. 원고 I로부터 2,070,995원을 지급받음과 동시에 원고 I에게 별지 20. 목록 부동산에 관하여 2005. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

차. 원고 J로부터 2,070,995원을 지급받음과 동시에 원고 J에게 별지 21. 목록 부동산에 관하여 2003. 6. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

카. 원고 K로부터 10,320,000원을 지급받음과 동시에 원고 K에게 별지 22., 23. 목록 부동산에 관하여 각 2004. 4. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

(예비적 청구취지)

피고들은 연대하여,

1. 원고 A에게 별지 1. 내지 5. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2. 원고 B로부터 2,680,122원을 지급받음과 동시에 원고 B에게 별지 6. 내지 8. 목록 부동산에 관하여 각 2015. 12. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

3. 원고 C에게 별지 9. 목록 부동산에 관하여 2015. 12. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

4. 원고 D로부터 12,079,995원을 지급받음과 동시에 원고 D에게 별지 10. 목록 부동산에 관하여

2003. 12. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
5. 원고 E로부터 26,212,986원을 지급받음과 동시에 원고 E에게 별지 11., 12. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 별지 13. 목록 부동산에 관하여 2005. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고,
6. 원고 F에게 별지 14. 목록 부동산에 관하여 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
7. 원고 G로부터 7,304,997원을 지급받음과 동시에 원고 G에게 별지 15. 목록 부동산에 관하여 2003. 12. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
8. 원고 H로부터 4,141,990원을 지급받음과 동시에 원고 H에게 별지 16. 내지 19. 목록 부동산에 관하여 각 2005. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
9. 원고 I로부터 2,070,995원을 지급받음과 동시에 원고 I에게 별지 20. 목록 부동산에 관하여 2005. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
10. 원고 J로부터 2,070,995원을 지급받음과 동시에 원고 J에게 별지 21. 목록 부동산에 관하여 2003. 6. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
11. 원고 K로부터 10,320,000원을 지급받음과 동시에 원고 K에게 별지 22., 23. 목록 부동산(이하 별지목록 표시 1. 내지 21. 부동산과 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 각 2004. 4. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 부동산처분신탁계약 체결

주식회사 N(이하 'N'라 한다)는 서울 영등포구 O 외 24필지 2,894.6m² 지상 P상가를 건축하여 분양한 회사(사업시행자)이다. N는 위 상가의 각 점포에 관하여 2005. 4. 25. 소유권보존등기를 마친

다음, 같은 날 피고 M과 사이에 N를 위탁자로, 피고 M을 수탁자로 하여 위 각 점포의 처분 업무를 위·수탁하는 아래와 같은 내용의 부동산처분신탁계약을 체결하고(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다), 같은 날 피고 M에 위 각 점포에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 신탁계약상 신탁원본에 대한 제1순위 우선수익자는 Q 주식회사(이하 'Q'이라 한다)이고, 제2순위 우선수익자는 피고 L(시공회사)이다.

제4조(수익자)

- ① 수익자는 N를 원칙으로 하고 별도의 지정이 필요한 경우에는 특약에서 정한다.
- ② N는 피고 M의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 N에 전속되며, 상속되지 아니한다.

제6조(신탁부동산의 처분)

- ① 피고 M은 신탁부동산을 적정하다고 인정하는 처분가격·방법 및 처분조건에 따라 처분하며 필요시 N 또는 수익자와 협의하여 결정한다.

제14조(신탁의 종료 및 원본의 교부 등)

- ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 피고 M은 최종 계산에 관하여 N 및 수익자의 동의를 받도록 한다.

※ 특약사항

제3조(업무범위)

- ② 피고 M은 N와 우선수익자의 요청 시 신탁부동산의 일부 또는 전부를 부분해지 또는 전부 해지한다.

- ④ N 및 피고 M은 신탁부동산의 처분(N·피고 L·피고 M 및 수분양자 간의 분양계약에 의한 지분소유권이전 포함)과 관련하여 피고 M과 피고 L이 날인한 N 명의 분양계약인 경우에는 해당 분양계약서를 준용하고, N·피고 L·피고 M 및 수분양자 간의 분양계약이 없는 부동산에 대하여는 특약사항 제8조에 해당하는 경우 특약사항 제8조에서 정한 내용을 준용하여 이를 이행한다.

제5조(우선수익자)

본 신탁부동산의 신탁원본에 대한 1순위 우선수익자는 Q으로 하며, 2순위 우선수익자는 피고 L으로

한다.

제6조(수익권의 범위)

① 본 신탁부동산의 신탁원본에 대한 수익권의 범위는 처분시점의 우선수익자인 Q이 4자간대출약정서(2002. 3. 28. 체결)에 따라 N에 대출한 대출원리금 및 피고 L이 연대보증에 따라 지급하게 된 대출원리금, N와 우선수익자 피고 L이 체결한 도급공사계약에 근거한 도급공사금액 중 N가 미지급한 도급공사비 연체료 및 원금 등 지급하여야 할 제반 채무 일체로 한다.

제7조(매수인의 지정)

기본계약 제6조 제2항에도 불구하고 특약사항 제8조의 처분사유 발생 시 신탁부동산의 매수인은 2순위 우선수익자 또는 2순위 우선수익자가 지정하는 자로 제한하며, N 및 수익자는 이에 동의하고 별도의 합의는 없는 것으로 한다.

제8조(신탁부동산의 처분)

① 신탁부동산의 처분방법은 제2항의 처분사유가 발생하여 2순위 우선수익자인 피고 L이 피고 M에 처분가격을 정하여 신탁부동산의 처분을 서면으로 요청한 경우에 피고 M으로부터 우선수익자 또는 우선수익자가 지정하는 제3자에게 신탁부동산의 소유권을 직접 이전하는 방식으로 한다.

② 신탁부동산의 처분은 다음 사유가 발생된 때에 실행기로 한다.

가. 위탁자가 부도, 화의신청, 법정관리신청, 파산선고, 회사정리법상 보전처분, 기타 이와 동일시 할 수 있는 사유가 발생하여 정상적으로 본 사업을 수행할 수 없을 경우

라. N, 피고들 간에 체결한 사업약정서(2002. 2. 21. 체결)에 의거 N가 피고들의 승인을 득하지 않고 수행한 분양계약서 제작, 날인 및 분양수입금 수납으로 인한 분양사고로 N 또는 피고 M, 우선수익자의 사회적 신인도에 손상을 입히거나 피고 M 또는 우선수익자들의 N에 대한 채권회수가 불가능한 경우

제10조(중도해지)

② 신탁재산 중 기 분양 부분에 대하여는 분양대금(잔금)이 완납되는 시점에 신탁을 해지하여 이전등기에 지장이 없도록 우선수익자는 N에 대하여 서면 동의하여 준다.

나. 원고들의 이 사건 각 부동산에 관한 계약

- 1) 원고 A는 2005. 5. 27. N로부터 별지 1. 내지 3. 목록 부동산을 각 142,070,995원에, 별지 4., 5. 목록 부동산을 각 136,708,000원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 2) 원고 B는 2015. 12.경 N로부터 지급받지 못한 직원 급여 등 N에 대한 제반 채권의 변제에 갈음하여 별지 6. 내지 8. 목록 부동산을 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 3) 원고 C는 2015. 12.경 N로부터 조세심판 결정에 따른 보수 채권 177,981,000원의 변제에 갈음하여 별지 9. 목록 부동산을 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 4) 원고 D는 2003. 12. 11. N로부터 별지 10. 목록 부동산을 142,070,995원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 5) 원고 E은 2005. 3. 3. N에 140,000,000원을 대여하고 이에 대한 담보로 N로부터 별지 11., 12. 목록 부동산을 분양받기로 하는 계약을 체결하고, 2005. 4. 6. N에 50,000,000원을 대여하고 이에 대한 담보로 N로부터 별지 13. 목록 부동산을 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 6) 원고 F은 2005. 5. 27. N로부터 별지 14. 목록 부동산을 142,070,995원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 7) 원고 G은 R에게 300,000,000원을 대여하고 이에 대한 담보로 R가 2003. 12. 10. N로부터 분양받기로 한 별지 15. 목록 부동산을 R로부터 매수하는 계약을 체결하였다.
- 8) 원고 H은 2005. 5. 27. N로부터 별지 16., 17. 목록 부동산을 각 142,070,995원에, 별지 18., 19. 목록 부동산을 각 126,192,000원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 9) 원고 I은 S이 2005. 4. 6. N로부터 142,070,995원에 분양받기로 한 별지 20. 목록 부동산을 S으로부터 매수하는 계약을 체결하였다.
- 10) 원고 J는 2003. 6. 3. N로부터 별지 21. 목록 부동산을 142,070,995원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.
- 11) 원고 K은 2004. 4. 30. N에 100,000,000원을 대여하고 이에 대한 담보로 N로부터 별지 22., 23. 목록 부동산을 분양받기로 하는 계약[이하 위 1) 내지 11)항의 계약을 통틀어 '이 사건 각 분양계약'이라 한다]을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을가 제1 내지

3호증의 각 기재, 증인 T의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 피고 L에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고 L의 N에 대한 미지급 공사대금 채권은 이행기인 2005. 3. 6.부터, 대여금 채권은 최종변제기인 2008. 6. 28.부터 각 5년이 경과하여 시효로 소멸하였으므로 피고 L은 우선수익자의 지위를 상실하고 N가 유일한 수익자가 되었는바, 피고 L이 이 사건 신탁계약의 우선수익자 지위에 있지 아니함을 확인하는 소를 제기한다.

나. 판단

- 1) 확인의 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 그 확인의 이익은 원고들의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 그 불안·위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정된다.
- 2) 살피건대, 원고들은 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치지 못하고 있는데 피고 L을 상대로 이 사건 신탁계약의 우선수익자 지위에 있지 아니함을 확인받겠다고 하더라도 원고들의 위와 같은 불안·위험이 제거되지 않는다. 따라서 이 사건 소 중 원고들의 피고 L에 대한 주위적 청구 부분은 부적법하다.

3. 원고들의 피고 M에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고 L의 공사대금 채권과 대여금 채권이 시효로 소멸하여 피고 L이 이 사건 신탁계약의 우선수익자 지위를 상실하였다. N에 대하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 원고들은 N의 파산관재인을 대위하여 우선수익자를 N로 변경하고, 이 사건 신탁계약 특약사항 제8조 제2항 제라.호, 제1항에 따라 원고들을 이 사건 각 부동산의 매수인으로 지정한다. 수탁자인 피고 M은 (미지급 분양대금이 있다면 원고들로부터 이를 지급받음과 동시에) 원고들에게 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 그 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여

위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 특별한 사정이 없는 한 우선수익권은 경제적으로 금전채권에 대한 담보로 기능할 뿐 금전채권과는 독립한 신탁계약상의 별개의 권리가 된다. 따라서 이러한 우선수익권과 별도로 금전채권이 제3자에게 양도 또는 전부되었다고 하더라도 그러한 사정만으로 우선수익권이 금전채권에 수반하여 제3자에게 이전되는 것은 아니고, 금전채권과 우선수익권의 귀속이 달라졌다는 이유만으로 우선수익권이 소멸하는 것도 아니다(대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결 참조).

2) 살피건대, 피고 L의 우선수익권은 공사대금 및 대여금 채권에 대한 담보로 기능할 뿐 위 각 채권과는 독립한 신탁계약상 별개의 권리로서 위 각 채권이 시효로 소멸되었다고 하더라도 부종하여 소멸하는 것은 아니므로, 원고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 원고들의 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

① 피고들은 2005년경 원고들에게 분양한 이 사건 각 부동산의 열쇠와 출입카드를 교부하였고, 원고들이 10년 이상 취득세, 재산세 등을 납부하면서 위 각 부동산을 소유자처럼 사용·수익하는 것에 대하여 어떠한 이의를 제기하지 않았던바, 민법 제532조에 따라 피고들에 대하여 이 사건 각 분양계약의 유효를 주장할 수 있다. ② 피고들은 2006.경 원고들과 동일한 지위에 있던 수분양자 39명에 대하여 피고들이 계산한 미지급 분양대금을 완납케 하는 방식으로 소유권이전등기를 해주었던바, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제23조 제1항 제1호에 따라 원고들을 차별 취급할 수 없다. ③ 이 사건 신탁계약은 수분양자에 대한 소유권이전등기 등을 목적으로 성립되어 제3자를 위한 계약에 해당하므로 원고들은 직접 피고들에 대하여 소유권이전등기를 청구할 수 있다. 따라서 피고들은 연대하여 (미지급 분양대금이 있다면 원고들로부터 이를 지급받음과 동시에) 원고들에게 분양한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

① 원고들의 주장대로 피고들이 이 사건 각 분양계약이 체결될 무렵 원고들에게 이 사건 각 부동산의 열쇠와 출입카드를 교부하고, 원고들이 위 각 부동산을 사용·수익하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않았다 하더라도 그것만으로 피고들이 원고들에게 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하겠다는 승낙의 의사표시가 있었다고 보기 어렵고, ② 위 독점규제 및 공정거래에 관한 법률이 원고들과 피고들 사이에 존재하지 않는 법률관계를 창설하는 효력을 가질 수 없으며, ③ 이 사건 신탁계약의 주된 목적은 우선수익자인 피고 L의 채권 확보이지 원고들로 하여금 직접 피고들에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있는 권리를 취득하도록 함에 있지 아니하므로(위 계약 특약사항 제3조 제4항에서 분양계약서를 준용하도록 한 것은 단순히 N의 의무이행을 도와주기 위한 것으로 보인다), 원고들의 위 주장은 모두 이유 없다.

5. 결론

이 사건 소 중 원고들의 피고 L에 대한 주위적 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고들의 피고 M에 대한 주위적 청구 및 원고들의 피고들에 대한 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장판사문혜정

판사성재민

판사편병호

별지