

대법원 2005. 4. 15 선고 2003다47621 판결 [건물명도] [공2005.5.15.(226),729]

판 시 사 항

수탁자가 신탁재산의 처분권을 행사하기 위하여 신탁재산을 점유하고 있는 수익자에 대하여
부동산의 인도를 청구할 수 있는지 여부(적극)

판 결 요 지

수탁자가 신탁계약서에 의하여 신탁재산에 대하여 처분권을 행사하는 것은 채권담보를 위하여
소유권이전등기를 마친 양도담보권자가 채무자의 이행지체시에 담보계약에 의하여 취득한 목적
부동산에 대하여 처분권을 행사하는 것과 유사하다 할 것이어서, 양도담보권자가 목적 부동산에 대한
처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉, 담보권의 실행으로서 채무자에 대하여 그 목적
부동산의 인도를 구할 수 있는 것과 마찬가지로 수탁자도 위와 같은 처분권을 행사하기 위한
환가절차의 일환으로서 신탁재산을 점유하고 있는 수익자에 대하여 그 인도를 구할 수 있다.

참 조 조 문

신탁법 제59조, 민법 제372조[양도담보 · 가등기담보]

재판경과

대법원 2005. 4. 15 선고 2003다47621 판결

수원지방법원 2003. 7. 25 선고 2003나1899 판결

수원지방법원 성남지원 2002. 12. 26 선고 2001가단10822 판결

참조판례

대법원 1991. 11. 8. 선고 91다21770 판결(1984,520), 대법원 2001. 1. 5. 선고 2000다47682
판결(1988,189)

따름판례

대법원 2009. 1. 30 선고 2006다62461 판결

전문

【원고, 피상고인】 주식회사 한국토지신탁

(소송대리인 법무법인 미래 담당변호사 박▲우)

【피고,상고인】 주식회사 비전산업

(소송대리인 법무법인 한울 담당변호사 김◆호 외 7인)

【원심판결】 수원지법 2003. 7. 25. 선고 2003나1899 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 원심의 사실인정 및 판단

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용 증거들을 종합하여, 피고는 1996. 8. 31. 원고와 사이에 '피고는 성남시 ○○구 ○○동256 잡종지 5,311.6㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 원고에게 신탁하여 원고가 이를 인수하되, 위 토지 상에 지하 3층, 지상 8층 규모의 ○○빌딩(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축한 후 위 토지와 건물을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분) 및 관리·운용한다.'는 내용의 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 위 토지에 관하여 원고 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 신탁계약 당시 원·피고는 '신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 원고의 과실 없이 받은 손해, 기타 신탁사무처리를 위한 제비용 및 원고의 대금지급을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 원고가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.'는 약정(계약서 제19조)을 한 사실, 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 1999. 12. 27. 이 사건 건물을 준공하고, 2000. 5. 4. 원고 명의로 소유권보존등기를 마친 사실, 원고는 피고에게 이 사건 신탁계약이 2000. 12. 31. 그 기간만료로

종료되므로 그 때까지 지출한 신탁차입금 등 개발비용 185억 원을 2001. 1. 5.까지 상환하라고 통보하였으나 피고가 이를 이행하지 않자 2001. 2. 15.자 및 같은 달 2.자로 같은 달 28.까지 위 개발비용을 상환하지 않으면 신탁재산을 환가하여 개발비용을 회수할 것임을 통보한 사실, 피고는 원심판시 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 원심판시 별지 도면 표시 부분과 원심판시 별지 목록 제2 내지 13항 기재 부동산(위 부동산 중 원심판시 별지 목록 제5항 기재 부동산을 이하 '이 사건 사무실'이라 한다)을 점유하고 있는 사실을 각 인정한 다음, 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 그 점유 부분을 명도할 의무가 있다고 판단하는 한편, 이 사건 신탁계약이 종료되어 신탁재산인 이 사건 토지 및 건물의 소유권이 피고에게 귀속되었으므로 원고는 피고에게 그 소유권이전등기를 해 주어야 할 의무가 있는데 이러한 의무를 부담하는 원고가 피고를 상대로 신탁재산의 명도를 구하는 것은 신의칙에 반하는 것으로 허용될 수 없다는 피고의 주장에 대하여, 신탁계약이 종료된 이상 원고는 신탁종료시의 손실보전을 규정한 신탁계약 제19조에 따라 이 사건 토지와 건물을 처분하여 신탁차입금 등 비용에 충당할 수 있는데 피고가 그 비용을 모두 지급하였다고 인정할 증거가 없으므로 이 사건 신탁계약의 종료로 인하여 원고가 피고에 대하여 위 점유 부분에 관하여 소유권이전등기의무를 부담한다고 단정할 수 없고, 오히려 원고가 제출한 증거들에 의하면 원고가 주장하는 미지급 개발비용이 160억 원 이상인 반면 피고는 이를 지급하지 않은 상태에서 그 금액을 다투면서 오직 이 사건 건물의 분양을 통하여 위 비용을 지급하려 하고 있으므로 원고의 명도청구가 신의칙에 위배된다고 할 수 없다고 판단함으로써 피고의 위 주장을 배척하였다.

2. 이 법원의 판단

원고와 피고가 이 사건 신탁계약을 체결하면서 작성한 신탁계약서 제19조에 '신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 원고의 과실 없이 받은 손해, 기타 신탁사무처리를 위한 제비용 및 원고의 대금지급(이하 '신탁재산에 관한 비용 등'이라 한다)을 충당하기에 부족한 경우에는 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 원고가 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.'고

규정한 것은 수탁자인 원고가 이 사건 신탁이 존속하는 동안이나 이 사건 신탁이 종료된 이후에 신탁재산에 관한 비용 등을 수익자에게 청구하였음에도 수익자가 이를 지급하지 않을 경우에는 원고가 신탁재산을 처분하여 그 대금으로 신탁재산에 관한 비용 등의 변제에 충당할 수 있게 함으로써 신탁재산에 관한 비용 등의 회수에 편의를 도모하기 위함에 그 목적이 있다 할 것이므로, 수탁자인 원고가 신탁계약서 제19조의 규정에 의하여 신탁재산에 대하여 처분권을 행사하는 것은 채권담보를 위하여 소유권이전등기를 마친 양도담보권자가 채무자의 이행지체시에 담보계약에 의하여 취득한 목적 부동산에 대하여 처분권을 행사하는 것과 유사하다 할 것이어서, 양도담보권자가 목적 부동산에 대한 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉, 담보권의 실행으로서 채무자에 대하여 그 목적 부동산의 인도를 구할 수 있는 것(대법원 1991. 11. 8. 선고 91다21770 판결, 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결 등 참조)과 마찬가지로 수탁자인 원고도 위와 같은 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 신탁재산을 점유하고 있는 수익자에 대하여 그 인도를 구할 수 있다고 할 것이다.

원심이 적법하게 인정한 사실과 기록에 의하면, 이 사건 신탁의 최초 수익자는 피고로서(신탁계약서 제13조), 이 사건 신탁은 2000. 12. 31. 그 기간만료로 종료되었는데, 원고는 피고에게 이 사건 신탁계약이 2000. 12. 31. 그 기간만료로 종료되므로 그 때까지 지출한 신탁차입금 등 개발비용을 2001. 1. 5.까지 상환하라고 통보하였으나 피고가 이를 이행하지 않자 2001. 2. 15.자 및 같은 달 2.자로 같은 달 28.까지 개발비용을 상환하지 않으면 신탁재산을 환가하여 개발비용을 회수할 것임을 통보하였음에도 피고는 원심 변론종결일까지 개발비용을 상환하지 않고 있음을 알 수 있는바, 사정이 이와 같다면 원고는 신탁계약서 제19조의 규정에 의하여 신탁재산인 이 사건 토지 및 건물을 처분하여 그 대금으로 신탁재산에 관한 비용 등에 해당하는 범위 내에서 개발비용의 변제에 충당할 수 있다 할 것이어서 그 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 이 사건 사무실을 점유하고 있는 피고에 대하여 그 명도를 구할 수 있다 할 것이므로, 피고가 원고에 대하여 이 사건 토지 및 건물에 관하여 신탁종료를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 갖고 있다는 사정만으로 원고의 이와 같은 명도청구가 신의칙에 위반된다고 볼 수는 없다 할 것이고, 이는 피고가 원고를 상대로 이 사건 토지 및 건물에 대한 처분금지가처분결정을 받았다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

원심은 피고의 신의칙 위반의 주장을 배척함에 있어 일부 부적절하거나 애매한 표현을 사용하기는 하였으나, 그 전체적인 취지는 위와 같은 법리에 따른 것으로 보여지므로 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 신의성실의 원칙에 관한 법리오해, 판단누락, 심리미진 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 상고이유의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 결 론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김용담(재판장) 유지담 배기원(주심) 이강국