

서울중앙지방법원 2018. 11. 6 선고 2017나69498 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 11. 6 선고 2017나69498 판결

서울중앙지방법원 2017. 8. 31 선고 2013가단302653 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

피고, 항소인1. 대한토지신탁 주식회사

2. 극동건설 주식회사

변론 종결 2018. 10. 2.

판결 선고 2018. 11. 6.

제1심판결 서울중앙지방법원 2017. 8. 31. 선고 2013가단302653 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1항 중 '2010. 10. 31.'을 '2012. 10. 31.'로 경정한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고 대한토지신탁 주식회사는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2010. 9. 30. 또는 2012. 10. 31. 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 신탁종료 날짜에 대하여 주위적, 예비적 청구를 하고 있으나, 그 취지상 선택적으로 구하는 것으로 선택한다). 피고 극동건설 주식회사는 피고 대한토지신탁 주식회사에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 사이에 채권채무가 존재하지 않는다는 취지의 통지를 하라.

2. 항소취지

가. 피고 대한토지신탁 주식회사 : 제1심판결 중 피고 대한토지신탁 주식회사의 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

나. 피고 극동건설 주식회사 : 제1심판결 중 피고 극동건설 주식회사에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고 극동건설 주식회사에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

원고는 서울 성북구 B 외 101필지 일대에 C 주상복합아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 신축분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 피고 대한토지신탁 주식회사(이하 '피고 대한토지신탁'이라 한다)와 사이에 분양형 토지신탁을 체결한 위탁자이고, 피고 대한토지신탁은 부동산신탁기관으로 이 사건 사업의 수탁자이며, 피고 극동건설 주식회사(이하 '피고 극동건설'이라 한다)는 아파트건설업 등을 영위하는 회사로서 이 사건 사업의 시공사이다.

나. 이 사건 사업에 관한 신탁계약의 체결 등

1) 원고와 피고들은 2007. 10. 12. 원고가 이 사건 사업부지 등을 피고 대한토지신탁에게 신탁하고, 피고 극동건설이 위 사업부지에 이 사건 아파트를 건설한 다음 피고 대한토지신탁이 이 사건 아파트 등을 분양하여 그 수익대금으로 질권자 등 우선수익자에 대한 채무를 변제한 후 수익금을 정산하는 내용의 '분양형 토지신탁계약'(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 신탁계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

분양형토지신탁계약서

제1조(신탁목적) ① 원고는 별지(1) 기재의 토지(이하 '토지'라 함)를 피고 대한토지신탁에게 신탁하고, 피고 대한토지신탁은 이를 인수한다.

② 이 신탁의 목적은 토지 위에 별지(2) 기재의 건물(이하 '건물'이라 함)을 건설하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 '신탁부동산'이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분)함에 있다.

제13조(최초 수익자) 이 신탁의 최초 수익자는 원고로 한다. 그러나 피고 대한토지신탁의 동의를 얻어 제3자를 수익자로 할 수 있다.

제14조(수익권) ① 수익자는 신탁계약에서 정한 방법으로 계산한 신탁수익을 취득한다.

② 수익자는 신탁계약 종료 시 또는 해지 시 그 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부받는다.

제23조(신탁기간) 신탁기간은 신탁계약일로부터 2010년 9월까지(35개월)로 한다. 다만, 수익자로부터 신탁기간 만료 30일전까지 신탁기간의 연장신청이 있는 경우 원고가 피고 대한토지신탁은 협의에 의하여 이 기간을 연장할 수 있다.

제26조(신탁종료 시 신탁재산의 교부) 신탁계약이 종료된 경우에는 피고 대한토지신탁은 최종계산에 관하여 다음 각 호의 방법에 따라 수익자에게 교부한다.

1. 신탁부동산에 대하여 피고 대한토지신탁은 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전등기를 행한 후 현존하는 상태대로 수익자에게 인도한다.

특약사항

제5조(신탁기간) 신탁기간은 계약체결일로부터 35개월인 2010년 9월(준공 후 6개월 이내)까지로 한다.

제10조(질권자) ① 본 계약 제13조 내지 제16조와 관련하여 원고의 수익권증서상의 제1순위 질권자는 신한은행 여의도중앙기업금융지점 외(수익한도금액 93,600,000,000원), 제2순위 질권자는 피고 극동건설(수익한도금액 171,990,000,000원)으로 지정한다.

⑤ 본 신탁계약에서 질권자는 수익자에 우선하여 신탁의 원본 및 수익을 향수하며 그 한도 내에서 수익자의 권한과 의무를 가지는 자를 말하며, 질권자와 위탁자간의 채권채무관계 종결 여부는 질권자가 수탁자에게 통지하여야 하며, 신탁기간 종료 후 통지가 이루어지지 않는 경우 수탁자는 채권채무관계가 종결되지 않은 것으로 간주하여 신탁업무를 수행할 수 있다.

2) 이 사건 신탁계약에 기하여 사업이 진행되어 이 사건 아파트의 신축이 완료되고 2010. 3.경 집합건물 등기가 마쳐지자, 원고와 피고들은 2010. 7. 12. 이 사건 신탁계약과 기본적으로 내용이 동일하되 신축된 건축물을 신탁목적물에 포함시키는 내용의 분양형토지신탁계약을 체결하였다. 이에 따라 이 사건 아파트 중 수분양대상인 각 세대별 아파트뿐만 아니라 아파트 단지의 문화 및 집회시설인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여도 2010. 7. 28. 피고 대한토지신탁 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

3) 한편 원고와 피고들은 이 사건 신탁계약에 대하여, 2010. 10.초경 신탁기간을 '신탁계약일로부터 2010년 9월까지'에서 '신탁계약일로부터 2010년 11월까지'로 변경하는 내용의 제1차 신탁변경 및 원부변경계약을 체결하였고, 2010. 10. 12.경 ① 신탁기간을 '신탁계약일로부터 2012년 10월까지'로 변경하고, ② 신탁계약상 위탁자인 원고의 분양과 관련된 권한 규정을 삭제하고, 1순위 질권자를 피고 극동건설로 변경하며, 자금집행의 방법에 관하여 피고 극동건설이 피고 대한토지신탁에게 서면요청하는 것으로 변경하고, ③ 분양계약자 관리 및 분양계약 등에 관한 규정을 개정하여 이 사건 신탁계약상 위탁자인 원고의 지위는 피고 대한투자신탁이 승계하기로 하되, 수분양자에 대한 제반 관리 업무는 피고 극동건설이 책임지고 이행하기로 하고, 피고 대한토지신탁에게 발생하는 일체의 채무(분양대금의 수납, 분양계약 해제·해지 시 분양대금 반환채무 이행, 소유권이전 관련 업무, 하자보수 등) 중 분양대금 수납 및 관리의무를 제외한 모든 의무는 피고 극동건설이 책임 하에 처리하기로 하며, 피고 대한토지신탁은 이에 대한 일체의 책임과 의무를 갖지 않는다는 내용의 제2차 신탁변경 및 원부변경계약을 체결하였다.

다. 제1차 합의서 및 제2차 정산합의서의 작성 등

- 1) 이 사건 아파트가 수분양자들에게 분양됨에 따라 분양대금이 입금되면서 이 사건 신탁계약상 제1순위 질권자인 신한은행 여의도중앙기업금융지점에 대한 차용금 채무는 2010. 5. 28. 전액 변제되었고, 이에 따라 이 사건 신탁계약상 수익권에 대한 질권자는 피고 극동건설만이 남게 되었다.
- 2) 원고와 피고 극동건설은 이 사건 사업과 관련된 채권채무를 종결하기 위하여 아래에서 보는 바와 같이 2010. 7. 13.자 합의서 및 2010. 10. 18.자 정산합의서를 작성하였고, 이로써 원고와 피고 극동건설 사이에 이 사건 사업과 관련된 채권채무가 종결되었음을 확인하였다.
- 3) 이 사건 2010. 7. 13.자 합의서(이하 '제1차 정산합의'라 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

합의서

E동 주상복합아파트 신축공사(이하 '본건 사업'이라 함)의 위탁자인 원고와 시공사 피고 극동건설은 본건 사업의 정산에 대하여 아래와 같이 합의하고, 본 합의서를 작성하여 각각 1부씩 보관한다.

제1조(기본원칙)

- ① 피고 극동건설은 본건 사업의 사업비로 원고에게 제2조 제1호의 합의금을 지급하기로 한다.
- ② 본 합의서 체결일로부터 본 사업과 관련된 분양대금 예금, 납입예정 분양금, 미분양된 처분금 채권은 피고 극동건설에게 귀속되며, 본건 사업과 관련된 피고 극동건설에 대한 원고의 모든 채무는 원고가 본 합의를 모두 이행함으로써 소멸된다.
- ③ 본 합의서 체결일로부터 할인분양 기타 미분양아파트의 처분, 대출실행 등과 관련한 모든 결정권한은 피고 극동건설에게 있으며, 이를 위하여 피고 극동건설이 원고의 협조를 필요로 하는 경우 원고는 적극 협조하기로 한다.

제2조(이행사항)

- ① 원고와 피고 극동건설은 2010. 7. 23.까지 다음 각 호의 사항을 이행 완료한 후 본 합의를 기초로 본 합의의 내용을 보다 구체적으로 명기한 최종 합의서를 작성 및 체결하기로 한다.
 1. 피고 극동건설은 원고에게 합의금으로 2,956,447,000원을 2회로 분할하여 현금으로 지급하기로 하며, 제1차 합의금은 1,500,000,000원으로 본 합의서 체결 즉시 지급하기로 한다. 단 제2차 합의금 1,456,447,000원은 제3조의 대출 실행 시 지급기로 한다. 원고는 본 합의금 외에 어떠한 명목의 청구도 제기하지 아니하기로 한다.

2. 원고는 별지1상의 미분양 오피스텔로 원고의 채권자인 S사, H사와 해당 채무이행에 관한 합의를 완료하고 본건 사업의 신탁자인 피고 대한토지신탁을 제3채무자로 하여 집행된 S사, H사의 채권압류 및 추심명령을 해제하기로 한다.

3. 피고 극동건설은 본건 사업의 미분양 부동산의 처분을 원활히 진행할 수 있도록 원고, 피고 극동건설 및 피고 대한토지신탁 간에 체결한 신탁계약을 피고 극동건설이 요청하는 바에 따라 변경하거나 신탁의 형태를 변경하기로 한다. 이때 신탁회사의 사정으로 위 기간까지 신탁계약을 변경하거나 신탁의 형태를 변경하지 못하는 경우에는 신탁회사의 해당 사정이 해소될 때까지 위 기간이 연장되는 것으로 한다.

② 제1항 제3호에 따른 사항이 이행되지 아니하여 본 합의의 효력을 달성할 수 없는 경우 원고는 피고 극동건설에게 제1항 제1호에 의하여 지급받은 금원을 즉시 반환하여야 한다.

제3조(대출실행)

원고는 피고 극동건설이 본건 사업의 미분양부동산을 담보로 원고를 차주로 하여 대출(유동화 또는 담보대출을 말하며 이에 한정되지 아니함)을 실행함에 적극 협조하기로 하며, 이를 위하여 신탁내용의 변경 내지 신탁형태의 변경이 필요한 경우에도 또한 적극 협조하기로 한다. 위 대출 실행 시 원고의 대표이사는 원고의 결정으로 변경될 수 있다.

제4조(기타사항)

① 본건 사업의 원활한 종결을 위해 원고는 피고 극동건설이 필요로 하는 행정업무를 지원하기로 한다.

⑤ 본건 사업의 예상 잔여사업비용은 별지2와 같으며, 최종합의서 체결시 확정한다.

4) 또한 이 사건 2010. 10. 18.자 정산합의서(이하 '제2차 정산합의'라 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

정산합의서

E동 주상복합아파트 신축공사(이하 '본건 사업'이라 함)의 시행사인 원고, 시공사 피고 극동건설은 본건 사업에 대해 아래의 내용에 합의하며, 이에 2010. 10. 18. 본 정산합의서를 체결한다.

- 아래 -

제1조(합의목적)

본 합의는 본건 사업과 관련한 원고의 채권과 채무를 피고 극동건설에게 양도하고, 피고 극동건설이 이를 승계함으로써 원고의 본건 사업과 관련된 채권, 채무관계를 종결하고, 피고 극동건설의 공사비채권을 비롯한 채권회수를 원활히 하고자 하는데 그 목적이 있다.

제3조(정산합의 및 처분)

① 원고는 별첨 2(분양 및 분양미수금 현황), 별첨 3(미분양 부동산 현황), 별첨 4(예금계좌 잔액)에 기재한 재산의 처분 및 관리권한 일체를 다음의 제3항에서 표시한 제2차 합의금을 지급받음을 조건으로 피고 극동건설에게 양도하고, 본건 사업과 관련된 피고 극동건설에 대한 원고의 모든 채무는 별첨 2(분양 및 분양미수금 현황), 별첨 3(미분양 부동산 현황), 별첨 4(예금계좌 잔액)에 기재한 재산의 권리 및 권한이 종국적으로 피고 극동건설에게 귀속됨을 조건으로 소멸하는 것으로 한다. 이때 소멸되는 원고의 채무는 본건 사업과 관련하여 피고 극동건설이 제3자에게 양도한 채무를 포함한다.

② 피고 극동건설은 원고에게 2010. 7. 13.자 합의(이하 '최초 합의'라 함)에 따라 피고 극동건설이 원고에게 지급하기로 한 제2차 합의금 1,456,447,000원을 본 건 부동산을 담보로 신규대출 실행 후 3일 이내에 지급하기로 한다. 원고는 위 신규대출의 차주로서 본 합의 이후 신규대출이 즉시 실행될 수 있도록 협조하여야 한다.

③ 원고는 피고 극동건설이 본건 사업의 미분양부동산을 처분하기 위한 목적으로 신탁계약을 체결 또는 유지함에 있어 신탁계약 체결 날인 및 신탁부동산의 처분에 이의를 제기치 않고 적극 협조하여야 한다.

④ 원고는 본건 사업의 정산합의 후 세금의 환급분이 발생 시 이를 피고 극동건설에게 즉시 양도한다. 단, 본 합의서 체결 이전에 원고와 피고 극동건설이 본건 사업과 관련하여 공동관리를 통해 납부하던 세금과 원고의 법인세 등에 대해 납부분이 발생하는 경우 피고 극동건설이 부담한다.

제4조(업무범위)

① 원고의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

가. 본건 사업의 대출(유동화 또는 담보대출, 이하 같음) 실행 시 차주로서 역할 수행(단, 대출기한은 2년을 초과하지 아니하며, 이 기간이 초과하거나 연장하는 경우 원고의 업무범위에서 제외됨)

나. 위 가목에 따른 대출의 만기 시까지 법인유지관리

원고의 회사 법인격 및 사업자등록 등의 유지관리를 위해 발생하게 되는 세무감사 및 조정비용, 세무기장수수료, 우편송달료는 피고 극동건설의 책임으로 처리한다. 단, 본건 사업과 관련하여 원고가 사업주체(위탁자 및 차주의 지위)가 됨으로 인하지 아니한 경비는 그러하지 아니하다.

다. 최초합의 제2조 제①항 1목 및 최초합의 별지 1에서 정한 대물조건 이행에 따른 S사, H사의 채권압류 및 추심명령 해제

라. 기부채납 등 본건 사업과 관련한 잔여업무를 피고 극동건설이 수행할 수 있도록 행정업무의 지원
마. 기타 본건 사업의 진행을 위하여 필요한 업무로서 피고 극동건설이 요청하는 업무. 단 원고의 업무진행시 필수 비용이 발생하는 경우 원고와 피고 극동건설이 협의하여 별도의 비용을 원고에게 지급하여야 한다.

② 피고 극동건설의 업무는 다음 각 호와 같다.

가. 분양 및 고객관리업무 일체

나. 본건 사업 완성 건축물 중 사업자보유분의 유지관리를 위한 위탁관리용역비 및 보유세, 기타 제반비용의 납부

다. 분양대금 관리 및 집행

라. 본 합의서 체결 후 본건 사업과 관련하여 원고가 사업주체(위탁자 및 차주의 지위)가 됨으로 인해 부과되는 법인세 및 부가가치세와 공과금, 금융비용(이하 '사업비'로 포괄함)의 적기 납부. 단 법인세는 원고가 본건 사업 외 타 사업을 영유하거나 이로 인한 법인세 영향이 있는 경우는 제외한다.

마. 본건 사업 관련 용역계약 업무

바. 본건 사업관련 일체의 소송 및 민원처리 업무

제6조(특약사항)

① 본 합의는 최초 합의를 보완하는 합의로서 본 합의와 최초 합의는 상호 보완의 효력을 가지며, 본 합의는 최초 합의 외에 원고와 피고 극동건설이 본 합의서 체결 이전에 체결한 각각의 계약 및 약정, 합의에 우선하여 효력을 적용기로 한다.

② 잔금납부세대의 소유권이전 및 미분양부동산의 처분은 피고 극동건설의 판단에 따라 단독으로

진행한다.

④ 대출에 따른 원리금은 금융기관 만기도래 이전까지 피고 극동건설이 상환하거나, 피고 극동건설 또는 피고 극동건설이 지정한 자의 명의로 차주를 전환하여야 한다.

⑥ 원고는 피고 극동건설이 지정하는 신탁구도로 본건 사업을 관리하는데 동의하며, 필요한 날인 및 관련서류 일체를 제공키로 한다.

4) 원고는 위와 같은 2010. 10. 18.자 정산합의서의 내용에 따라 위 정산합의서에 첨부된 별첨 2(분양 및 분양미수금 현황), 별첨 3(미분양 부동산 현황), 별첨 4(예금계좌 잔액)에 기재한 재산의 처분 및 관리 권한 일체를 피고 극동건설에게 이전하였다.

5) 이 사건 사업 내지 신탁계약과 관련하여 이 사건 아파트의 문화 및 집회시설인 이 사건 부동산의 소유권 내지 처분권의 귀속에 관하여 원고와 피고 극동건설 사이에 다툼이 있을 뿐이고, 그 이외에는 원고와 피고들 사이에는 서로 남아 있는 채권채무관계는 없다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 주장의 요지 이 사건 신탁계약은 당초 신탁계약에서 정한 신탁만기일인 2010. 9. 30. 또는 2차 신탁변경계약에서 정한 신탁만기일인 2012. 10. 31. 종료되었고, 원고의 피고 극동건설에 대한 채무는 1·2차 정산합의, 1·2차 신탁변경계약을 통하여 모두 소멸되었으므로, 피고 극동건설은 피고 대한토지신탁에게 원고와 피고 극동건설 사이의 채권채무관계가 종결되었다는 통지를 할 의무가 있고, 피고 대한토지신탁은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 신탁기간 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고들 주장의 요지 피고 극동건설은, 원고가 1·2차 정산합의, 1·2차 신탁변경계약 등을 통하여 피고 극동건설에게 이 사건 부동산의 소유권을 귀속시키기로 합의하였으므로 원고의 이 사건 청구는 부당하다는 취지로 주장하고, 피고 대한토지신탁은 피고 극동건설이 이 사건 부동산에 관하여 소유권을 주장하고 있는 이상 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

나. 이 사건 부동산의 소유권 귀속에 관한 판단

이 사건의 쟁점은 이 사건 부동산의 소유권이 원고에게 귀속되어야 하는지 아니면 피고 극동건설에게 귀속되어야 하는지의 문제이고, 이는 결국 원고가 1·2차 정산합의, 1·2차 신탁변경계약 등을 통하여 피고 극동건설에게 이 사건 부동산의 소유권을 귀속시키기로 하는 내용의 약정의 존재 여부에 관한 문제라고 할 것인바, 위 인정사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 피고 극동건설이 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 극동건설에게 이 사건 부동산의 소유권을 귀속시키기로 하는 내용의 약정이 존재한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 부동산의 소유권은 원고에게 귀속된다고 봄이 타당하다.

1) 피고 극동건설은, 원고와 피고 극동건설 사이에 작성된 제2차 신탁변경 및 원부변경계약서(을나 제3호증)에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 변경된 신탁내용의 등기가 이루어진 점 등에 비추어 보면 원고가 피고 극동건설에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 귀속시키기로 합의한 것이라고 주장한다. 그러나 원고와 피고들은 2010. 10. 초경 및 2010. 10. 12. 경 신탁기간의 변경을 비롯하여 분양과 관련된 처분권한을 원고로부터 피고 극동건설로 변경하는 내용의 제1, 2차 신탁변경 및 원부변경계약을 체결하였고, 위와 같은 변경계약의 대상이 되는 부동산의 표시를 '붙임'의 형태로 특정하였는데, 제1차 신탁변경 및 원부변경계약서에 첨부된 부동산의 표시(갑 제9호증)와 제2차 신탁변경 및 원부변경계약서에 첨부된 부동산의 표시(갑 제10호증)에 이 사건 부동산이 포함되어 있지 않은 점 등에 비추어 볼 때, 제1, 2차 신탁변경 및 원부변경계약을 통하여 이 사건 부동산의 소유권 내지 처분권이 피고 극동건설로 이전되었다고 보기 어렵다(피고 극동건설이 주장하는 을나 제3호증은 원고가 제출한 갑 제10호증과 동일한 것이다).

2) 원고와 피고 극동건설은 제1, 2차 정산합의를 통하여 피고 극동건설이 원고의 채권과 채무를 이전받는 대신 원고의 피고 극동건설에 대한 공사대금 채무 등 모든 채무를 소멸시킴으로써 채권채무관계를 종결하기로 약정하였는데, 원고와 피고 극동건설 사이에 작성된 제1, 2차 정산합의서에 이 사건 부동산에 관한 소유권 내지 처분권을 피고 극동건설에게 귀속된다는 점을 명확하게 규정한 조항이 존재하지 않는다.

3) 원고와 피고 극동건설 사이에 작성된 제2차 정산합의서에는 원고가 피고 극동건설에게 '별첨

2(분양 및 분양미수금 현황), 별첨 3(미분양 부동산 현황), 별첨 4(예금계좌 잔액)에 기재한 재산의 처분 및 관리 권한 일체'를 이전하기 합의함으로써 피고 극동건설에게 이전되는 재산의 범위를 구체적으로 특정하였는데, 이 사건 부동산은 이와 같이 피고 극동건설에게 이전되는 재산의 범위에 포함되어 있지 않다.

4) 피고 극동건설은 제1차 합의서 제1조 제3항이 '본 합의서 체결일로부터 할인분양 기타 미분양부동산의 처분, 대출실행 등과 관련된 모든 결정권한은 피고 극동건설에게 있으며, 이를 위하여 피고 극동건설이 원고의 협조를 필요로 하는 경우 원고는 적극 협조하기로 한다'고 규정하고 있으므로, 위 규정을 근거로 이 사건 부동산에 관한 처분권이 피고 극동건설에게 귀속되었다고도 주장하나, 이 사건 부동산은 아파트의 문화 및 집회시설로서 분양의 대상이 아니므로 위 조항의 '미분양부동산의 처분'의 대상이 된다고 볼 수 없으므로, 피고 극동건설의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

5) 피고 극동건설은, 제2차 합의서 제4조 제1항에서 원고의 업무 중 기부채납 등 이 사건 사업과 관련한 잔여업무를 피고 극동건설이 수행할 수 있도록 행정업무의 지원 및 기타 이 사건 사업의 진행을 위하여 필요한 업무로서 피고 극동건설이 요청하는 업무를 원고의 업무에 포함시킨 점, 제4조 제2항에서 피고 극동건설이 사업자보유분에 대한 보유세, 비용납부의무를 부담하고 있을 뿐만 아니라, 원고가 이 사건 사업의 사업주체(위탁자 및 차주의 지위)가 됨으로 인하여 부과되는 제반 납세의무를 피고 극동건설이 부담한다고 규정하고 있는 점 등을 근거로 이 사건 부동산에 관한 처분권이 피고 극동건설에게 이전되었다는 취지로 주장하나, 피고 극동건설이 주장하는 제2차 합의서의 규정들이 이 사건 부동산의 소유권이 피고 극동건설에게 귀속되는 것을 전제로 하여 만들어진 규정이라고 보기 어려우므로, 피고 극동건설의 위 주장도 받아들일 수 없다.

6) 피고 극동건설은, 피고 극동건설이 이 사건 부동산을 제2차 합의서 체결 이후 현재까지 이 사건 아파트의 A/S 사무실로 사용하고 있으며, 이 사건 부동산의 관리비와 재산세를 부담하고 있는 사정을 근거로 이 사건 부동산에 관한 처분권이 피고 극동건설에게 이전되었다는 취지로 주장하나, 피고 극동건설이 이 사건 부동산을 실제로 사용하였다는 사정만으로는 이 사건 부동산을 피고 극동건설에게 귀속시키기로 하는 원고와 피고 극동건설 사이의 약정이 존재하였다고 보기 어렵고,

피고 극동건설이 이 사건 부동산에 관한 관리비와 재산세를 부담한 것은 이 사건 제2차 합의서 제4조 제2항 나목에 따른 피고 극동건설의 의무이행에 지나지 않으므로, 피고 극동건설의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

7) 피고 극동건설은, 원고가 이 사건 사업의 위탁자 지위에서 탈퇴하고 위탁자 지위가 실질적으로 피고 극동건설에게 이전되었으므로, 형식적으로 이 사건 사업의 위탁자 지위를 가지고 있다는 이유로 이 사건 부동산에 대한 권리가 원고에게 귀속될 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 제2차 합의서 제4조 제1항에서 정한 원고의 업무 범위 등에 비추어 볼 때 원고가 실질적으로 위탁자의 지위에서 탈퇴하였다고 단정하기도 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 부동산의 귀속 문제는 원고가 피고 극동건설에게 이 사건 부동산의 처분권을 이전하기로 약정하였는지 여부에 따라 결정되어야 하는 것이지 원고가 실질적으로 위탁자의 지위에서 탈퇴하였는지 여부와는 직접적인 관련이 없으므로, 피고 극동건설의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

8) 원고와 피고들은 제1심 법정에서 제1심 변론종결일 현재 이 사건 신탁계약과 관련하여 서로 간에 금전적 채권채무관계가 남아 있지 않다고 진술하였는데, 원고와 피고 극동건설이 제2차 정산합의를 할 때까지 이 사건 부동산이 피고 극동건설에게 귀속됨을 이유로 이 사건 부동산의 가액만큼을 정산할 채권채무금액에 반영시킨 사정도 엿보이지 않는다.

9) 이 사건 부동산은 '문화 및 집회시설'로서 아파트 주민들을 위한 공동시설로 사용될 공간이어서 피고 극동건설이 이에 관한 소유권 내지 처분권을 가지고 있어야 할 특별한 이유도 없어 보인다.

다. 그 밖의 피고 극동건설의 주장에 관한 판단

피고 극동건설은, 피고 극동건설이 2012. 10. 11. 서울중앙지방법원으로부터 회생절차개시결정을 받았는데(서울중앙지방법원 2012회합184호), 원고의 피고 극동건설에 대한 이 사건 부동산의 소유권이전에 관한 동의청구권은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다)상 회생채권에 해당하여 원고가 위 회생절차에서 회생채권으로 신고를 하여야 함에도 이를 하지 않았으므로 원고의 피고 극동건설의 통지의무와 관련된 채권은 채무자회생법에 따라 실권되었다는 취지로 주장한다.

그러나 채무자회생법 제118조 제1호는 '채무자에 대하여 회생절차개시 전의 원인으로 생긴 재산상의

청구권'을 회생채권으로 규정하고 있는바, 이 사건 신탁계약에 기한 채권채무종결의 의사통지를 구하는 권리는 위탁자인 원고가 수탁자인 피고 대한토지신탁으로부터 이 사건 부동산을 이전받기 위하여 원고와 피고 극동건설 사이에 더 이상 채권채무관계가 남아있지 않다는 사실을 통지하라는 것으로서 이는 법률관계의 당사자 일방이 상대방에 대하여 과거 또는 현재의 사실을 알리는 일종의 관념에 통지에 불과한 것이어서 이를 재산상의 청구권으로 볼 수 없다. 또한 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 제2차 정산합의에 따라 본건 사업의 대출 실행 시 차주로서의 역할을 수행하고 대출 만기 시까지 법인유지관리의무를 부담하고 있는 사실, 원고 명의로 차용한 1차 대출금 750억 원의 변제기가 2011. 10. 14.이었고, 2차 대출금 350억 원의 변제기가 2013. 1. 3.이었으며 2013. 1.경 담보대출금이 전액 변제된 사실, 이 사건 아파트 중 미분양아파트가 2013. 12.경 모두 처분된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고는 2013. 12.경 무렵 피고 대한토지신탁으로부터 이 사건 부동산을 이전받기 위하여 피고 극동건설을 상대로 채권채무종결의 의사통지를 구할 수 있었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 신탁계약에 기한 채권채무종결의 의사통지를 구하는 권리는 피고 극동건설에 대하여 회생절차개시결정이 이루어진 2012. 10. 11. 이전의 원인으로 생겼다고 볼 수도 없다. 따라서 피고 극동건설의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

라. 소결론

1) 이 사건 신탁계약은 변경된 신탁계약에 따라 2012. 10. 31. 기간만료로 종료되었고, 이 사건 부동산의 소유권이 원고에게 귀속된다는 점은 앞서 본 바와 같으며 원고와 피고 극동건설 사이에는 이 사건 사업 내지 신탁계약과 관련하여 아무런 채권채무관계가 존재하지 않으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 대한토지신탁은 이 사건 부동산에 관하여 2012. 10. 31. 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 질권자인 피고 극동건설은 이 사건 신탁계약 특약사항 제10조 제5항에 따라 수탁자인 피고 대한토지신탁에게 위탁자인 원고와 사이에 더 이상 채권채무관계가 존재하지 않는다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

2) 한편 소유권이전등기청구권에 대한 압류나 가압류는 채권에 대한 것이지 등기청구권의 목적물인 부동산에 대한 것이 아니고, 채무자와 제3채무자에게 그 결정을 송달하는 외에 현행법상 등기부에

이를 공시하는 방법이 없는 것으로서, 당해 채권자와 채무자 및 제3채무자 사이에만 효력이 있을 뿐 압류나 가압류와 관계가 없는 제3자에 대하여는 압류나 가압류의 처분금지적효력을 주장할 수 없게 되므로, 소유권이전등기청구권의 압류나 가압류는 청구권의 목적물인 부동산 자체의 처분을 금지하는 대물적 효력은 없고, 또한 채권에 대한 가압류가 있더라도 이는 채무자가 제3채무자로부터 현실로 급부를 추심하는 것만을 금지하는 것이므로 채무자는 제3채무자를 상대로 그 이행을 구하는 소송을 제기할 수 있고 법원은 가압류가 되어 있음을 이유로 이를 배척할 수는 없는 것이지만, 소유권이전등기를 명하는 판결은 의사의 진술을 명하는 판결로서 이것이 확정되면 채무자는 일방적으로 이전등기를 신청할 수 있고 제3채무자는 이를 저지할 방법이 없게 되므로 위와 같이 볼 수는 없고 이와 같은 경우에는 가압류의 해제를 조건으로 하지 않는 한 법원은 이를 인용하여서는 안된다(대법원 1999. 2. 9. 선고 98다42615 판결 참조).

살피건대, 을가 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D 등이 2015. 3. 5. 서울고등법원 2015카합20009호로 원고의 피고 대한토지신탁에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가압류하는 결정을 받아 그 결정문이 그 무렵 피고 대한토지신탁에게 송달된 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 대한토지신탁은 이 사건 부동산에 관하여 서울고등법원 2015. 3. 5.자 2015카합20009호 소유권이전등기청구권 가압류결정에 의한 집행의 해제를 조건으로 원고에게 2012. 10. 31. 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 극동건설에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 대한토지신탁에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 제1심판결의 주문 제1항 중 '2010. 10. 31.'은 '2012. 10. 31.'의 오기임이 명백하므로 이를 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박영호

판사이우희

판사박필종

별지