

인천지방법원 부천지원 2016. 6. 1 선고 2015가합100135 판결 [소유권이전등기말소등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 2. 3 선고 2016나2037936 판결

인천지방법원 부천지원 2016. 6. 1 선고 2015가합100135 판결

전문

원고A 주식회사

피고1. 아시아신탁 주식회사

2. B

3. 하남농업협동조합

4. 주식회사 생보부동산신탁

5. C

6. 영등포농업협동조합

7. D

8. 국제자산신탁 주식회사

9. 주식회사 하나은행

변론 종결2016. 5. 18.

판결 선고2016. 6. 1.

주문

1. 원고의 주위적 청구를 모두 기각한다.

2. 이 사건 소 중 각 예비적 청구 부분을 모두 각하한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 '청구취지' 기재와 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2005. 1. 3. 소외 주식회사 E(대표이사 F, 이하 '소외 회사'라고 한다)에게 부천시 소사구 G, H, I 토지 및 그 지상 건물을 대금 8,900,000,000원(부가가치세 별도)에 매도하면서, 계약금 400,000,000원은 계약 당일, 중도금 4,500,000,000원은 2005. 5. 4.까지, 나머지 잔금 4,000,000,000원(이하 '이 사건 잔금'이라 한다)은 소외 회사에 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 이후 소외 회사가 시행하는 부동산 개발사업 완료 시점(입주시점)에 각 받기로 약정하였다. 원고는 위 계약에 따라 소외 회사로부터 계약금 및 중도금을 받았다.

나. 소외 회사는 2006. 11. 29. 위 가.항 기재와 같이 매수한 토지 및 부천시 소사구 J 지상에 집합건물(K건물, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하는 사업을 시행하기 위하여, 시공사를 주식회사 동양건설, 대주단을 흥국생명보험 주식회사 등 6개 금융기관(이하 '대주단'이라 한다)으로 하는 사업약정을 체결하였는데(이하 '이 사건 사업약정'이라고 한다), 이 사건 사업약정 중 이 사건과 관련한 주요 내용은 다음과 같다.

제11조 사업시행권의 강제이전

(1) 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우, 대리금융기관은 대주와의 협의를 거쳐

시행사에 사업시행권의 강제이전을 서면으로 통지할 수 있다. 이러한 서면통지가 있는 경우에는 별도의 다른 절차 없이도 사업시행권은 시행사에서 대리금융기관이 서면통지 시 지정한 회사("대체시행사")로 이전된다.

3. 어떠한 사유로든 차주의 대주에 대한 대출원리금 상환채무가 그 지급기일에 지급되지 않는 경우
5. 기타 채무불이행사유가 발생하는 경우

제13조 미분양물건

(1) 시행사는 본건 사업의 시행에 따른 신축건물의 사용승인일까지 미분양이 발생하여 미상환 대출원리금, 미지급 공사비가 있는 때에는 이를 담보하기 위하여 분양대상물 중 미분양물에 관하여 대리금융기관이 지정하는 신탁회사와 부동산담보(처분)신탁계약을 체결하고 대주를 공동 제1순위 우선수익자(우선수익금액: 미상환 대출원리금의 130%)로, 시공사를 제2순위 우선수익자(우선수익금액: 미지급 공사비의 130%)로 지정하여야 한다.

다. 소외 회사는 2006. 12.경부터 이 사건 건물에 관한 사전분양을 시작하였음에도 그 분양이 저조하여, 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어진 2009. 8. 21.까지 대주단에 대한 대출원리금을 전부 상환하지 못하였다. 이에 소외 회사는 이 사건 사업약정 제13조에 기하여 2009. 10. 22. 피고 아시아신탁 주식회사(이하 '아시아신탁'이라 한다)와 사이에, 이 사건 건물 중 미분양분(이하 '이 사건 미분양분'이라 한다) 등에 관하여 선순위 우선수익자를 대주단으로, 후순위 수익자를 소외 회사로 한 부동산담보신탁계약을 체결하였는데(을가 제3호증, 이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다), 이 사건 신탁계약 중 이 사건과 관련한 주요 내용은 다음과 같다.

제18조 신탁부동산 처분 시기

(1) 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신탁 기간 종료 전이라도 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자 간에 체결한 여신거래 약정 위반 시

제19조 처분방법

(1) 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰 시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분 시 조건으로 수의 계약할 수 있다.

(2) 제20조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를
신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

[특약사항]

제6조 신탁부동산의 처분

(1) 본 계약 제18조(신탁부동산의 처분시기)에서 정한 처분사유가 발생한 경우로서 우선수익자가
매수인을 지정하여 요청하는 경우에는 수탁자를 수의계약에 의하여 신탁재산을 처분할 수 있다.

라. 소외 회사는 2009. 10. 22. 이 사건 건물에 관하여 소외 회사 명의로 소유권보존등기를 마친 뒤,
이 사건 신탁계약에 따라 별지 목록 기재 각 부동산 등에 관하여 2009. 10. 22. 접수 제126554호로
같은 날 신탁을 원인으로 한 피고 아시아신탁 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라
한다)를 마쳐주었다.

마. 대주단은 2010. 1. 27. 소외 회사에 이 사건 사업약정 제11조에 따라 사업시행권을
강제이전하겠다고 통보하였고, 2010. 12. 1. 피고 아시아신탁에 이 사건 미분양분 등에 관한
신탁부동산 공매 요청을 하였다.

바. 피고 아시아신탁은 2010. 12. 2. 소외 회사에 공매개시를 통보하였고, 이후 별지 목록 기재 각
부동산에 관하여 아래 [표] 기재와 같은 내용의 각 등기가 경료되었다.

별지 목록 제1항	소유권이전	2012. 4. 16. 제36555호	2012. 3. 10. 매매	소유자 B
소유권이전	2013. 4. 24. 제40474호	2013. 4. 24. 신탁	수탁자 주식회사 생보부동산신탁	
별지 목록 제2항	소유권이전	2012. 4. 26. 제41069호	2012. 3. 10. 매매	소유자 B
소유권이전	2013. 4. 24. 제40474호	2013. 4. 24. 신탁	수탁자 주식회사 생보부동산신탁	
근저당권설정	2012. 4. 26. 제41071호	2012. 4. 26. 설정계약	채권최고액 520,000,000원채무자 B근저당권자 하남농업협동조합	
별지 목록 제3항	소유권이전	2012. 4. 26. 제41070호	2012. 3. 10. 매매	소유자 B
소유권이전	2013. 4. 24. 제40474호	2013. 4. 24. 신탁	수탁자 주식회사 생보부동산신탁	
근저당권설정	2012. 4. 26. 제41071호	2012. 4. 26. 설정계약	채권최고액 520,000,000원채무자 B근저당권자 하남농업협동조합	
별지 목록 제4항	소유권이전	2010. 7. 1. 제66088호	2010. 7. 1. 신탁재산의 귀속	소유자 주식회사 E

별지 목록 제1항	소유권이전	2012. 4. 16. 제36555호	2012. 3. 10. 매매	소유자 B
소유권이전	2010. 7. 1. 제66090호	2006. 12. 18. 매매	소유자 C	
근저당권설정	2010. 7. 1. 제66092호	2010. 7. 1. 설정계약	채권최고액 444,000,000원채무자 C근저당권자 영등포농업협동조합	
근저당권설정	2014. 2. 19. 제15366호	2014. 2. 19. 추가설정계약	채권최고액 820,000,000원채무자 C근저당권자 하남농업협동조합	
소유권이전	2012. 4. 26. 제41067호	2012. 3. 10. 매매	소유자 D	
별지 목록 제5항	소유권이전	2012. 4. 26. 제41068호	2012. 4. 25. 신탁	수탁자 국제자산신탁 주식회사
소유권이전	2012. 7. 25. 제74687호	2012. 7. 25. 신탁재산의 귀속	소유자 D	
근저당권설정	2012. 7. 25. 제72688호	2012. 7. 25. 설정계약	채권최고액 324,000,000원채무자 D근저당권자 주식회사 하나은행	
근저당권설정	2013. 2. 1. 제9822호	2013. 2. 1. 설정계약	채권최고액 221,000,000원채무자 B근저당권자 주식회사 하나은행	

사. 원고는 2013. 5. 27. 소외 회사 등을 상대로 매매계약에 따른 잔금 지급을 구하는 소(이 법원 2013가합5236호)를 제기하였고, 이 법원은 2014. 11. 12. 원고의 소 중 소외 회사에 대한 청구를 받아들여 '소외 회사는 원고에게 4,000,000,000원 및 이에 대하여 2014. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4, 7호증, 을가 제1~3호증, 을나 1~2호증, 을마 제1~11, 17호증, 을아 제1호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 주장

이 사건 신탁계약 및 소외 회사와 피고 D, C, B 사이에 체결된 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 각 매매계약은 모두 통정허위표시로서 무효이다. 따라서 피고 아시아신탁, D, C, B 명의의 각 소유권이전등기는 모두 원인무효이고, 무효인 소유권이전등기에 터잡은 나머지 피고들의 소유권이전등기 및 근저당권설정등기도 모두 무효이므로, 피고들은 원고에게 제1의 바.항 [표] 기재

각 소유권이전등기와 근저당권설정등기를 모두 말소할 의무가 있다.

나. 제1예비적 주장

이 사건 신탁계약 중 별지 목록 제1, 2, 3, 5항 기재 각 부동산에 관한 부분은 사해신탁이고, 소외 회사와 피고 C 사이에 체결된 매매계약은 사해행위이다. 원고는 소외 회사의 채권자로서 위 사해신탁 및 사해행위를 모두 취소하는바, 나머지 피고들의 악의가 추정되므로, 피고들은 원고에게 제1의 바항 [표] 기재 각 소유권이전등기와 근저당권설정등기를 모두 말소할 의무가 있다.

다. 제2예비적 주장

피고 D, B의 경우에는 신탁재산 귀속이란 절차 없이 피고 아시아신탁으로부터 직접 매수한 것처럼 되어 있으나, 실질적으로는 위탁자인 소외 회사가 분양 등을 진행하여 매매계약을 체결하였다. 따라서 소외 회사와 피고 C 사이에 체결된 매매계약 및 피고 아시아신탁과 피고 D, B 사이에 체결된 각 매매계약은 모두 사해행위이고, 원고는 소외 회사의 채권자로서 사해행위를 모두 취소한다. 나머지 피고들의 악의도 추정되므로, 피고들은 원고에게 제1의 바항 [표] 기재 각 소유권이전등기와 근저당권설정등기를 모두 말소할 의무가 있다.

라. 제3예비적 주장

원고는 제2예비적 주장과 같이 모든 사해행위를 취소한다. 한편 선의의 제3자들로 인하여 별지 목록 기재 각 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하므로, 가액배상으로 원고에게, 피고 B는 1,967,000,000원, 피고 C은 437,000,000원, D은 515,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 주위적 청구원인에 관한 판단

원고가 그 채권이 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 경우에는 원고에게 그 장해사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있고, 통정허위표시가 성립하기 위해서는 의사표시의 진의와 표시가 일치하지 아니하고, 그 불일치에 관하여 상대방과 사이에 합의가 있어야 한다(대법원 2012. 4. 13. 선고 2012다266 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 갑 제6호증의 기재에 의하면 원고의 대표이사 L가 F, 피고 D을 사기죄로 형사 고소한 사실은 인정되나, 이 사건 사업약정과 이 사건 신탁계약의 체결 경위 및 그 문언, 대주단의 공매 요청 등 앞서 본 바와 같은 여러 사정을 더하여 보면, 앞에서 인정한 사실만 가지고는

이 사건 신탁계약 및 소외 회사와 피고 D, C, B 사이에 체결된 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 각 매매계약이 모두 통정허위표시라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주위적 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 이 사건 소 중 각 예비적 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

가. 제1예비적 청구 부분

원고는 '소외 회사와 피고 아시아신탁 사이에 별지 목록 제1, 2, 3, 5항 기재 각 부동산에 관하여 2009. 10. 22. 체결된 신탁계약' 및 '소외 회사와 피고 C 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2006. 12. 18. 체결된 매매계약'의 각 취소 및 그에 따른 원상회복을 구하나, 원고 주장에 의하더라도 취소를 구하는 법률행위가 있는 날은 '2009. 10. 22.' 및 '2006. 12. 18.'이고, 이 사건 소가 그로부터 5년이 경과한 후인 2015. 1. 12. 제기된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 소 중 제1예비적 청구 부분은 민법 제406조 제2항의 제척기간을 도과하여 부적법하다.

나. 제2, 3예비적 청구부분

원고는 '피고 아시아신탁과 피고 B 사이에 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2012. 3. 10. 체결된 각 매매계약', '피고 아시아신탁과 피고 D 사이에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2012. 3. 10. 체결된 매매계약', '소외 회사와 피고 C 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2006. 12. 18. 체결된 매매계약'의 각 취소 및 그에 따른 원상회복(다만, 그 원상회복의 방법에 관하여 제2예비적 청구에서는 원물반환을, 제3예비적 청구에서는 가액반환을 각 구하고 있다)을 구한다.

먼저 '소외 회사와 피고 C 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2006. 12. 18. 체결된 매매계약'의 취소 및 원상회복을 구하는 부분이 민법 제406조 제2항의 제척기간을 도과하여 부적법함은 앞서 본 바와 같다.

또한, 위에서 든 각 증거 및 갑 제6호증의 기재를 종합하면, ① 원고는 '사해행위 취소로 인한 원상회복 청구채권'을 피보전권리로 하여 피고 D를 상대로 2013. 5. 3. 이 법원

2013카단1660호로 처분금지가처분신청을 하였고, 2013. 6. 10. 가처분결정을 받아 이 법원 접수 제59573호로 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관한 가처분등기가 경료된 사실, ② 원고는 피고 B를

상대로도 2013. 5. 6. 이 법원 2013카단1697호로 처분금지가처분신청을 하였으나, 2013. 5. 14. 가처분신청이 기각된 사실, ③ 원고의 대표이사인 L는 2013년 6월경 F, 피고 D을 형사 고소하면서, 고소장에 '원고와 소외 회사가 매매계약을 체결할 당시 피고소인들과 소외 회사는 재산이 없는 상황이라 담보를 설정받지 못하였는데, 최근 부동산등기부등본을 열람해 보고 소외 회사가 피고소인들의 가족들 명의로 별지 목록 기재 각 부동산 등에 관한 허위 분양을 하여 재산을 빼돌린 사실을 알게 되었다. 허위 분양 과정에는 신탁회사와의 공모 또는 신탁회사의 동의가 필요하므로 신탁회사 관계자에 대해서도 철저한 수사를 진행해 달라.'는 취지로 기재한 사실을 인정할 수 있는바, 원고는 각 처분금지가처분신청 무렵에는 그 주장과 같은 사해행위 및 사해의사를 알았다고 추인된다. 한편 그로부터 1년이 경과한 후인 2015. 1. 12. 이 사건 소가 제기되고, '피고 아시아신탁과 피고 D, B 사이에 체결된 매매계약'의 취소를 구하는 청구취지를 추가하는 내용의 예비적청구취지 추가신청서가 2015. 9. 11. 이 법원에 제출된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 소 중 나머지 각 예비적 청구 부분도 민법 제406조 제2항의 제척기간을 도과하여 부적법하다.

다. 소결론

그렇다면 이 사건 소 중 각 예비적 청구 부분은 원고의 나머지 주장에 관하여 나아가 살필 필요 없이 모두 제소기간을 도과하여 부적법하다.

5. 결론

따라서 이 사건 소 중 각 예비적 청구 부분은 부적법하여 모두 각하하고, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사김병훈

판사이승연

별지