

서울중앙지방법원 2018. 9. 11 선고 2017가단5190211 판결 [소유권이전등기절차이행등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 1. 파산자 주식회사 C의 파산관재인 D

2. 주식회사 생보부동산신탁

변론 종결 2018. 6. 26.

판결 선고 2018. 9. 11.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고들의 피고 파산자 주식회사 C의 파산관재인 D에 대한 청구 부분을 각하한다.
2. 원고들의 피고 주식회사 생보부동산신탁에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여, 원고 A에게 별지1 부동산목록 제1항 기재 점포에 관하여, 원고 B에게 같은 목록 제2항 기재 점포에 관하여 각 2002. 4. 18.자 공급계약을 원인으로 한소유권이전등기절차를

이행하고, 2005. 2. 1.부터 위 각 소유권이전등기절차 이행완료일까지 원고 A에게 연 17,877,200원, 원고 B에게 연 17,877,200원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인

별지2 청구원인의 기재와 같다.

2. 판 단

가. 이 사건 소 중 피고 파산자 주식회사 C의 파산관재인 D에 관한 청구 부분에 관하여
주식회사 C가 이 사건 소제기에 앞선 2017. 7. 21. 파산선고를 받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 원고들의 위 회사에 대한 지체상금채권은 '채무자 회생 및 파산에 관한 법률' 제423조, 제424조에 의하여 파산절차에 의하지 아니하고는 행사할 수 없고, 소유권이전등기청구권 역시 비금전전 파산채권으로서 위 규정들과 위 법률제426조 제1항에 따라 파산선고 시의 평가액을 파산채권액으로 하여 파산절차에 의하지 아니하고는 행사할 수 없으므로, 원고들의 이 부분 청구는 부적법하다. 같은 취지의 위 피고의 본안전 항변은 이유 있다.

나. 원고들의 피고 주식회사 생보부동산신탁에 대한 청구에 관하여

별지2 청구원인 기재 이 사건 신탁계약과 특약사항 등의 내용만으로 원고들이 직접 피고 주식회사 생보부동산신탁을 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 권원이 있다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 나아가 우선수익자인 대림산업 주식회사의 동의가 있었음을 인정할 증거가 없는 이상 위 피고에게 임의로 소유권이전등기절차 이행에 협력할 것을 구할 수도 없다. 따라서 위 피고가 원고들에 대하여 소유권이전등기의무를 부담함을 전제로 하는 원고의 위 피고에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요도없이 이유 없다.

3. 결론

그러므로 이 사건 소 중 원고들의 피고 파산자 주식회사 C의 파산관재인 D에 대한 청구 부분을 각하하고, 원고들의 피고 주식회사 생보부동산신탁에 대한 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이우철

<별지1>

부동산목록

1. 서울 영등포구 E외 24필지 F건물
제4층 제4005호
2. 서울 영등포구 E외 24필지 F건물
제4층 제4063호 -끝-

<별지2>

청 구 원 인

1. 사실관계

가. 주식회사 C(이하 'C' 라고 합니다)는 서울 영등포구 E외 24필지 지상에 상가건물을 신축하여 분양하는 회사이고 피고 주식회사 생보부동산신탁(이하 '생보부동산신탁' 이라고 합니다)은 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 업무를 하는 회사이며, 원고들은 2002. 4. 18. C와 사이에, C가 신축하던 상가를 분양대금 105,160,000원에 분양받기로 하는 공급계약(이하 '이 사건 공급계약' 이라고 합니다)을 체결하였습니다.

나. 이 사건 공급계약 체결 당시, 원고들이 분양받을 상가의 구체적인 호수는 특정되지 아니하였으나, 위 공급계약 이후에 원고 A은 제4005호를, 원고 B은 제4063호를 배정받기로 확정되었습니다. 이하 원고 A이 분양받기로 한 제4005호 상가를 '제4005호' 로, 원고 B이 분양받기로 한 제4063호 상가를 '제4063호' 라고 약칭하며, 위 제4005호 및 제4063호를 합하여 '이 사건 상가들' 이라고 합니다.

다. 또한, C가 신축한 상가건물은 2005년 초 준공이 되었고, 2005. 4. 25. C 명의로 소유권보존등기가 되었다가, 같은 날 생보부동산신탁으로 2005. 4. 25.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기가 경료되었습니다.

라. 그리고 원고들은 이 사건 공급계약에서 정한 분양대금을 전부 완납하였고, 그에 따라 생보부동산신탁에서는 원고 A을 제4005호의 소유자로, 원고 B을 제4063호의 소유자로 인정하고서 관할 관청에 신고함으로써 관할 구청에서는 원고들에게 취득세 등 각종 세금을 부과하고 있습니다.

마. 이와 같이 이 사건 상가들이 모두 준공이 되어 보존등기가 되었고, 원고들이 분양대금을 전부 납부한 이상, 피고들은 원고들이 분양받은 이 사건 상가들에 대한 소유권이전등기를 해주어야 마땅함에도 불구하고, 피고들은 이를 이행치 아니하였고, 이에 부득이 원고들은 2005. 7.경 이 사건 상가들에 대하여 가처분등기를 해두었습니다.

2. 피고들의 소유권이전등기의무

가. C의 소유권이전등기의무

원고들과 C 사이에 작성된 이 사건 공급계약서에 의하면, 원고들이 이 사건 상가들에 대한 분양대금을 완납한 경우, C는 이 사건 상가들에 대하여 원고들 명의로 소유권이전등기를 해주어야 할 의무가 있음은 명백합니다.

나. 피고 생보부동산신탁의 소유권이전등기의무

(1) C와 생보부동산신탁은 2005. 4. 25. ‘부동산처분신탁계약’을 체결하였고, 위 신탁계약과 관련하여 별도로 ‘특약사항’에 대하여 합의한 바 있습니다. 이하 위 부동산처분신탁계약서를 ‘이 사건 신탁계약’, 위 특약사항을 ‘이 사건 특약사항’이라고 합니다.

(2) 먼저 이 사건 특약사항 제2조 제4항은 ‘위탁자 및 수탁자는 신탁부동산의 처분(위탁자·대림산업(주)·(주)생보부동산신탁 및 수분양자간의 분양계약에 의한 지분 소유권이전 포함)과 관련하여 수탁자와 대림산업(주)가 날인한 위탁자 명의 분양계약인 경우에는 해당 분양계약서를 준용하고’라고 규정하고 있습니다.

(3) 여기서 ‘준용하고’의 의미는 위탁자인 C, 수탁자인 생보부동산신탁, 시공사인 대림산업과 수분양자가 모두 날인한 분양계약의 경우, 그 분양계약의 내용은 이 사건 신탁계약의 내용이 된다는 의미로 해석되며, 따라서 분양계약서에서 정한 내용에 따라 수탁자인 생보부동산신탁은 상가를 처분하여야만 합니다.

(4) 그런데 이 사건 공급계약에 의하면, 매수인인 원고들이 공급계약상의 분양대금을 전부 완납하면, 매도인인 C는 원고들에게 이 사건 상가들에 대한 소유권이전등기를 이행하도록 되어 있으므로, 결국 수탁자인 생보부동산신탁은 수분양자들인 원고들이 대금을 전부 완납한 이상, 당연히 원고들에게 이 사건 상가들에 대한 소유권이전등기를 해줄 의무가 있는 것입니다.

(5) 참고로 이 사건 특약사항 제10조 제2항은 ‘신탁재산 중 기 분양부분에 대하여는 분양대금(잔금)이 완납되는 시점에 신탁을 해지하여 이전등기에 지장이 없도록 우선수익자는 위탁자에 대하여 서면동의 하여 준다’고 정하고 있는바, 이에 의하더라도, 수분양자들이 분양대금을 완납한 경우 수탁자는 수분양자들에게 이전등기를 해 줄 의

무가 발생함을 알 수 있습니다.

다. 소결

이상에서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 공급계약서 및 이 사건 신탁계약, 특약 사항 등에 기하여 이 사건 상가들 중 제4005호는 원고 A에게, 제4063호는 원고 B에게 각 소유권이전등기를 해 줄 의무가 있고, 피고들의 위 의무는 부진정연대채무라고 할 것입니다.

3. C의 지체상금 지급의무

가. 이 사건 공급계약 제6조 제(4)항은 ‘매도인이 입점예정일(준공예정일로부터 3개월 이내)에 입점이 불가능한 경우는 납부한 분양대금에 대하여 동조 제(2)항에서 정하여진 지연손해금을 적용하여 매수인에게 지체상금으로 지급합니다’고 규정하고 있습니다. 그리고 제6조 제(2)항은 ‘지연손해금은 연 17%로 한다’고 정하고 있습니다.

나. 그런데 이 사건 공급계약서에 준공예정일은 2004. 10.로 되어 있으므로, 이때로부터 3개월 내인 2005. 1. 말까지는 입점이 이루어져야만 합니다. 하지만 원고들은 피고들의 소유권이전등기의무불이행으로 인하여 입점을 못하고 있고, 이는 피고들의 귀책사유로 인한 것입니다.

다. 따라서 피고들은 원고들에게 2005. 2. 1.부터 이 사건 상가들에 대하여 원고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐질 때까지, 지체상금으로 원고들이 납부한 분양대금의 연 17%에 해당하는 지체상금을 지급할 의무가 있는바, 구체적으로 원고 A에게는 매년 17,877,200원, 원고 B에게는 매년 17,877,200원을 연대하여 지급할 의무가 있습니다.

-끝-