

서울서부지방법원 2014. 11. 13 선고 2014가합33192 판결 [소유권이전등기등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2015. 5. 15 선고 2014나2048055 판결

서울서부지방법원 2014. 11. 13 선고 2014가합33192 판결

전 문

원고채무자 서강신용협동조합의 파산관재인 A

피고B 주식회사

변론 종결 2014. 10. 2.

판결 선고 2014. 11. 13.

주 문

1. 이 사건 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 주식회사 생보부동산신탁(이하 '생보신탁'라 한다)에게 별지 1 내지 4 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 2008. 5. 19. 신탁을 원인으로 한 각

소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 태백시 C 대 747m² 외 19필지 122,252m²(이하 '이 사건 부지'라 한다) 지상에 이 사건 각 건물을 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하였다.

나. 피고는 2008. 4. 2.부터 같은 해 11. 11.까지 26회에 걸쳐 위 사업을 위하여 채무자 서강신용협동조합(이하 '서강신협'이라 한다)으로부터 합계 82억 2,800만 원¹⁾을 대출받았다. 이때 피고의 이사 D 등 26명이 위 대출 계약의 채무자가 되고, 피고는 위 채무자들의 서강신협에 대한 차용금 채무를 연대 보증하는 형태로 계약을 체결하였다.

다. 피고는 2008. 5. 19. 생보신탁과 위 대출 채무 중 아래 표 기재와 같은 합계 46억 2,900만 원 상당의 대출채무 15건(이 사건 신탁계약 당시는 아래 표 순번 1 내지 12번 기재 대출채무만을 담보하기 위하여 서강신협을 우선수익자로 하였다가, 이후 13 내지 15번 기재 대출채무가 추가된 것으로 보인다. 이하 '이 사건 채무'라 한다)를 담보하기 위하여 신탁기간 2008. 5. 19.부터 신탁종료일까지, 우선수익자 서강신협, 수익권증서 발행금액 55억 9,000만 원, 신탁목적 이 사건 부지로 하여 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

1	E	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
2	F	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
3	G	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
4	H	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
5	I	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
6	J	2008. 4. 11.	2013. 4. 11.	329,000,000
7	K	2008. 4. 15.	2013. 4. 15.	329,000,000
8	L	2008. 4. 16.	2013. 4. 16.	329,000,000
9	M	2008. 4. 17.	2013. 4. 17.	279,000,000
10	N	2008. 4. 21.	2013. 4. 21.	279,000,000

1	E	2008. 4. 2.	2013. 4. 2.	329,000,000
11	O	2008. 5. 28.	2013. 5. 28.	279,000,000
12	D	2008. 5. 30.	2013. 5. 30.	229,000,000
13	P	2008. 7. 29.	2013. 7. 29.	329,000,000
14	Q	2008. 7. 29.	2013. 7. 29.	273,000,000
15	R	2008. 8. 14.	2013. 8. 14.	329,000,000
합계	4,629,000,000			

* 원 단위 생략

라. 위 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(신탁목적)

① 이 신탁은 위탁자가 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자를 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 위탁자의 채무불이행 시 환가 정산하는데 그 목적이 있다.

제6조(수익권증서)

② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험가입을 종료한 후에 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 발행하여 우선수익자에게 교부하여야 한다.

제12조(신탁계약물건 추가제공)

① 신탁부동산의 가치가 저감되어 우선수익자의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 때에는 우선수익자 또는 수탁자의 청구에 의하여 위탁자는 수탁자가 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 추가목적물로 제공하여야 한다.

② 위탁자가 제1항에 의한 추가목적물 제공을 거부하거나 상당기간 이행하지 못하는 경우 수탁자는 우선수익자의 청구에 의해 신탁부동산을 처분할 수 있다.

특약사항

제2조(신탁등기 및 수익권증서)

③ 건물 준공 후 우선수익자의 대출 원리금 미상환으로 미분양 건물에 대한 추가신탁 필요시 위탁자

및 우선수익자와 협의하여 진행하되 우선수익자가 최종 결정기로 한다.

마. 생보신탁은 2008. 5. 20. 이 사건 부지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

피고는 2008. 8. 14. 생보신탁과 수익권증서 발행금액을 55억 9,000만 원에서 107억 9,000만 원으로 증액하는 내용의 신탁변경계약을 체결하고, 같은 날 원고에게 위 변경내용을 반영한 수익권증서를 교부하였다.

바. 한편 서강신탁은 2010. 7. 8. 서울중앙지방법원 2010하합39호로 파산선고를 받았고, 원고는 서강신탁의 파산관재인으로 선임되었다.

사. 피고는 이 사건 채무의 변제기가 도과하였음에도 위 채무를 변제하지 못하였고, 원고는 피고와 생보신탁에게 이 사건 신탁계약을 근거로 이 사건 각 건물을 신탁목적물로 추가 제공해 줄 것을 요청하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10, 11호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 신탁계약 당시 이 사건 부지 평가액은 이 사건 채무 원금 46억 2,900만 원에 미달하였고, 위 부지 위에 미완성인 이 사건 각 건물이 존재하여 그 가치가 더욱 저감되었다. 따라서 위 부지의 가치가 이 사건 채무에 현저히 미달하여 채권 보존에 부족이 발생하였으므로, 피고는 이 사건 신탁계약에 따라 생보신탁의 파산관재인 원고(이하 '원고'라 한다)에게 이 사건 각 건물을 추가목적물로 제공하여야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 신탁계약에 따라 원고에게 바로 이 사건 각 건물에 대한 이전등기청구권이 발생한다고 할 수 없으며, 피고와 생보신탁 사이의 추가 신탁계약을 강제할 권한도 없다. 또한 특약사항에서는 건물 준공 후 미분양 건물분의 추가담보를 규정하고 있는데, 위 건물은 미완성 건물로 미분양 건물분이 특정되지 않으므로 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 신탁계약 제12조에 따른 소유권이전등기의무 존부

앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약 제12조에 따르면 신탁부동산의 가치가 저감되어 원고의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 경우, 피고는 원고 또는 생보신탁의 청구에 의하여 생보신탁이 인정하는 부동산을 위 신탁계약의 추가목적물로 제공하여야 한다.

그런데 갑 제2, 4, 5호증, 을가 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 부지의 감정평가액이 15억 3,000만 원이었던 상황에서 우선수익금액을 55억 9,000만 원으로 하여 이 사건 신탁계약이 체결되었고, 이후 우선수익금액이 107억 9,000만 원으로 증액된 사실, ② 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 부지에 이 사건 각 건물 신축공사가 진행되고 있었으므로, 서강신탁은 이 사건 각 건물의 존재를 예정하고 있었던 사실이 인정된다. 그러므로 이 사건 신탁계약 당시 이미 이 사건 부지의 감정평가액은 우선수익권을 보전하기에 부족한 상태였고, 이 사건 각 건물이 건축된 것만으로 위 계약 제12조에서 규정하는 이 사건 부지의 가치가 저감되는 사정이 발생하였다고 인정하기 어렵다.

나아가 가치저감에 따른 채권보전의 부족이 발생하였다고 하더라도, 우선수익자인 원고는 피고가 추가목적물의 제공을 거부한 경우 그 구제수단으로 수탁자인 생보신탁에게 이 사건 신탁목적물인 이 사건 부지를 처분할 것을 청구할 수 있을 뿐이다. 계약 당사자들 사이에 추가목적물에 관한 합의가 있지 않았던 이상 우선수익자인 원고가 소로써 특정물인 이 사건 각 건물에 대하여 피고의 생보신탁에 대한 이전등기를 청구할 권리가 있다고 볼 수 없다.

나. 특약사항 제2조 제3항에 따른 소유권이전등기의무 존부

앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약 특약사항 제2조 제3항은 이 사건 각 건물 준공 후 대출 원리금 미상환으로 미분양 건물에 대한 추가신탁이 필요할 경우 피고와 원고가 협의하여 진행하되, 원고가 이를 최종결정하도록 하였다.

위 조항은 이 사건 각 건물의 완공 후 대출 원리금이 상환되지 않은 경우, 미분양분 중 일부를 추가로 신탁할 수 있도록 한 특약이다. 그런데 이 사건 각 건물이 미완성인 사실, 위 건물에 분양이 개시되지 않아 미분양 건물을 특정할 수 없는 상태인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 위 전제요건이 충족되지 않았다. 그러므로 원고가 위 특약사항 제2조에 따라 피고에게 이 사건 각 건물을 신탁재산으로 포함하도록 요청할 권리가 있다고 할 수도 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이종언

판사전경훈

판사이민령

별지

1) 소장에는 8,228억 원으로 기재되어 있으나 이는 82억 2,800만 원의 오기로 보인다.