

서울중앙지방법원 2017. 8. 31 선고 2013가단302653 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 11. 6 선고 2017나69498 판결

서울중앙지방법원 2017. 8. 31 선고 2013가단302653 판결

전문

원고 A 주식회사

피고 1. 대한토지신탁 주식회사

2. 극동건설 주식회사

변론 종결 2017. 6. 1.

판결 선고 2017. 8. 31.

주문

1. 피고 대한토지신탁 주식회사는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울고등법원 2015.3. 5.자 2015카합20009 소유권이전등기청구권 가압류결정에 의한 집행이 해제되면 원고에게 2010. 10. 31. 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고 극동건설 주식회사는 피고 대한토지신탁 주식회사에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 사이에 채권채무가 존재하지 않는다는 취지의 통지를 하라.

3. 원고의 피고 대한토지신탁에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 대한토지신탁 주식회사는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고에게 2010. 9. 30. 또는 2010. 10. 31. 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(변경된 청구취지는 신탁종료 날짜에 관하여 순위를 정한 것처럼 기재되어 있으나, 그 취지상 선택적으로 구하는 것으로 볼 것이다).

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 관계

원고는 서울 성북구 B 외 101필지 일대에 C 주상복합아파트(이하 '이 사건 아파트'라고한다) 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

신탁등기하고, 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.

○ 이 사건 신탁계약은 신탁계약일로부터 2010년 9월까지(준공후 6개월 이내)로 한다(23조, 특약사항 5조).

○ 신탁계약상 수익자를 원고로 정하고, 원고는 신탁계약이 종료되거나 해지시 신탁계약에서 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부받는다(13, 14조). 원고의 수익권증서상의 제1순위 질권자는 신한은행 여의도지점(수익한도액 936억 원), 제2순위 질권자는 피고 극동건설(수익한도액 1,719억 9천만 원)로 한다(특약사항 10조).

○ 신탁기간 만료 등으로 신탁계약이 종료하면, 질권자는 위탁자와의 채권채무관계 종결 여부에 관하여 수탁자에게 통지하여야 하고, 피고 대한토지신탁은 신탁된 부동산에 관하여 신탁등기의 말소 및 수분양자들에게 소유권이전등기를 이행한 후 나머지는 현존하는 상태대로 수익자(원고)에게 인도한다(26조, 특약사항 10조 등).

2) 위와 같이 체결된 이 사건 신탁계약은 그 후에 여러 차례에 일부 내용이 변경되었고, 각 이에 기초하여 신탁원부변경계약서가 작성되었는데, 이 사건 아파트가 준공된 이후인 2010. 10. 초경 제1차 신탁변경 및 신탁원부변경계약서(갑9)가 작성되었다가, 다시 2010. 10. 12. 제2차 신탁변경 및 신탁원부변경계약서(갑10)가 작성되었는데, 위 제2차변경계약서(갑10) 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

○ 이 사건 신탁계약은 신탁계약일로부터 2012년 10월까지로 한다.

다. 이 사건 부동산에 관한 신탁등기

한편, 이 사건 아파트가 완공되자 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 수분양대상인각 세대별 아파트뿐만 아니라 아파트 단지의 문화 및 집회시설용 공간인 307호 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여도 2010. 7. 28. 등기원인을 신탁으로 하여 피고 대한토지신탁 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다(갑6 등기부등본).

라. 제1차, 2차 정산합의서 작성 및 현재의 잔존 채권채무관계

- 1) 이 사건 아파트가 수분양자들에게 분양됨에 따라 분양대금이 입금되면서 이 사건신탁계약상 제1순위 질권자인 신한은행 여의도지점에 대한 차용금 채무는 2010. 5. 28.전액 변제되었고, 이에 따라 이 사건 신탁계약상 수익권에 대한 유일한 질권자는 피고극동건설만이 남게 되었다.
- 2) 이 사건 아파트 공사대금 채권자이자 이 사건 신탁계약상 유일한 질권자인 피고극동건설은 원고와 사이에 2010. 7. 13. 이 사건 아파트의 미분양된 세대의 처리, 할인분양, 분양대금의 귀속 관계 등에 관한 사항을 정한 합의서(갑7, 이하 '제1차 합의서'라고 한다)를 작성하였다가, 그 후 2010. 10. 18. 원고가 피고 극동건설에게 미분양 아파트 등을 양도하고(그런데 위와 같이 양도하는 미분양 물건에서 이 사건 부동산은 제외되어 있다), 피고 극동건설은 미분양 아파트 등을 넘겨받아 공사대금으로 총당하는 등최종적으로 이 사건 사업과 관련된 모든 채권채무관계를 종결짓기로 하는 합의정산서(갑8, 이하 '제2차 합의서'라고 한다)를 작성함으로써, 원고와 피고 극동건설 사이에 이 사건 사업에 관련된 채권채무가 종결되었음을 확인하였다.
- 3) 이 사건 변론종결일 현재 원고와 피고들 사이에 이 사건 사업 내지 신탁계약과 관련하여 서로 간에 남아 있는 채권채무관계는 없다.

다만, 이 아파트 단지의 수분양자들이 누려야 할 문화 및 집회시설용 공간으로서 수분양대상이 아닌 이 사건 부동산(피고 대한토지신탁 앞으로 보존등기가 되어 있다)의소유권에 관하여 원고와 피고 극동건설 사이에 다툼이 있을 뿐이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 4 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

- 1) 원고의 주장 요지 : 이 사건 신탁계약 내지 그 후 일부 변경된 제2차 신탁변경 및신탁원부변경계약에 따라 신탁만기일인 2010. 9. 30. 또는 2012. 10. 31. 이 사건 신탁계약이 종료하였고, 이 사건 사업 내지 신탁계약에 기한 모든 채권채무관계가 소멸되었으므로, 이 사건

신탁계약에 따라 피고 대한토지신탁은 주문 기재와 같이 소유권이 전등기절차를 이행하고, 피고 극동건설은 원고와 사이에 채권채무가 종결되어 소멸되었다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

2) 피고들 주장 요지 : 피고 극동건설은, 원고와 피고 극동건설 사이에 이 사건 사업내지 신탁계약에 관하여 최종적으로 작성한 신탁원부변경계약서(을나3호증)에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 처분권¹⁾을 피고 극동건설에게 이전시키기로 합의하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하고, 피고 대한토지신탁은 피고 극동건설이 이 사건 부동산에 관하여 처분권을 갖고 있다는 주장을 유지하는 한, 원고의 청구에 응할 없다고 주장한다.

나. 쟁점에 관한 판단(이 사건 부동산의 소유권 귀속에 관한 판단)

이 사건의 주된 쟁점은 이 사건 부동산의 소유권이 누구에게 귀속되는지 여부라고 할 것인바, 앞서 본 기초사실에다가 아래에서 보는 사정을 더하여 보면, 이 사건 신탁계약은 2010. 10. 31. 기간만료로 종료되었고, 서로 간에 채권채무관계도 소멸되어 존재하지 않는다고 할 것이고, 따라서 원고에게, 피고 대한토지신탁은 위 날짜의 신탁계약 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 질권자인 피고 극동건설은 이 사건 신탁계약 26조, 특약사항 10조에 따라 수탁자인 피고 대한토지신탁에게 위탁자인 원고와 사이에 채권채무관계가 종결되어 더 이상 채권채무가 존재하지 않는다는 취지의 통지를 할 의무가 있다고 할 것이다.

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업 내지 신탁계약 관련하여 원고와 피고 극동건설사이에 더 이상의 채권채무관계가 남아 있지 아니한 이상, 별도의 이 사건 부동산을 피고 극동건설에게 소유권(처분권)을 이전하기로 하는 약정이 없는 한, 신탁계약 종료에 따라 위탁자인 원고에게 귀속시켜야 할 것이다. 이에 관하여 피고 극동건설은, 원고와 피고 사이에 최종적으로 작성된 신탁원부변경계약서(을나3호증)에 의하여 이 사건 부동산이 신탁재산으로 변경등기된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산에 관한 처분권을 피고 극동건설에게 이전하기로 합의한 것이라고 볼 수 있으므로 원고의 주장은 부당하다고 주장한다.

그러나, 피고 극동건설이 내세우는 을나3호증 신탁원부변경계약서에 의하더라도 원고와 피고 극동건설 사이에 이 사건 부동산을 피고 극동건설에게 귀속시키기로 합의하였다고 보기는 어려운 점,

더구나 을나3호증 신탁원부변경계약서는 제2차 신탁변경 및 신탁원부변경계약서(갑 10호증)와 동일한 문서로서(을나3호증 41~42면, 갑10호증 2~3면의 내용이 동일함), 당사자들 사이에 최종적 의사가 확정되기 전 중간단계인 2010. 10.12. 작성된 것에 불과한 점(을나3호증, 41면에 작성날짜가 기재되어 있다), 원고와 피고 극동건설이 2010. 10. 18. 최종적으로 정산합의하여 작성한 처분문서인 제2차 합의 서(갑8호증, 7면에 작성날짜가 기재되어 있다)에 의하면, 원고와 피고 극동건설은 이 사건 사업 내지 신탁계약에 과한 일체의 채권채무에 관하여 정산합의 하면서 쌍방간에 아무런 채권채무관계가 없는 것으로 합의한 점 등에 비추어 보면, 이와 다른 전제에 서 있는 피고 극동건설의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고와 피고 극동건설이 2010. 10. 18. 최종적으로 작성한 처분문서인 제2차 합의 서(갑8)에는 쌍방간에 아무런 채권채무가 없음을 명시적으로 선언하고 있을 뿐이고, 이 사건 부동산에 관한 처분권 내지 소유권을 피고 극동건설에게 이전한다거나 귀속시킨다는 어떠한 조항도 없다. 나아가 제2차 합의서(갑8)에 의하면, 원고와 피고 극동건설이 위와 같이 최종 합의를 할 때, 원고가 피고 극동건설에게 이 사건 신축아파트 중미분양세대를 양도하기로 하면서 양도할 부동산 목록을 작성하였는데, 거기에서 이 사건 부동산에 관하여는 일부러 양도할 항목에서 제외한 사실을 알 수 있다.

3) 원고와 피고들은 이 법정에서 변론종결일 현재 이 사건 신탁계약과 관련하여 서로 간에 금전적 채권채무관계가 남아 있지 않다고 진술하였다. 그런데 원고와 피고 극동건설이 2차 최종합의를 할 때까지 여러 차례 합의해 오면서 이 사건 부동산이 피고극동건설에게 귀속됨을 이유로 이 사건 부동산의 가액만큼을 정산할 채권채무금액에 반영시킨 것도 아니다. 더구나 이 사건 부동산은 '문화 및 집회시설'로서 아파트 주민들을 위한 공동시설로 사용될 공간이어서 피고 극동건설이 이에 관한 소유권 내지 처분권을 갖고 있어야 할 이유도 없다.

4) 이 법원의 석명에도 불구하고 실무상 분양형 또는 관리형 신탁계약방식으로 아파트건축 사업시행을 한 사안에서 수분양자들에게 분양할 물건이 아닌 아파트 주민들의 문화 및 집회시설의 소유권 내지 처분권이 시공사에게 귀속된 선례도 없는 것으로 보인다.

다. 피고 대한토지신탁의 의무이행방식(가압류해제조건부

소유권이전등기의무)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 저지할방법이 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 을가5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 소외 D 등이 2015. 3. 5. 서울고등법원 2015카합20009호로 원고의 피고 대한토지신탁에 대한 이 사건 부동산에 관한

소유권이전등기청구권을 가압류하는 결정을 받아 그 결정문이 그 무렵 피고 대한 토지신탁에게 송달된 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 대한토지신탁은 위 가압류집행의 해제를 조건으로 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고의 피고 대한토지신탁에 대한 청구는 위 한도 내에서 이유가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 피고 대한토지신탁이 서울고등법원 2015카합20009호가압류결정에 의한 집행해제를 조건으로 하는 것 외에는 모두 이유 있다고 할 것이므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 강동원

(별지)

목 록

서울특별시 성북구 제3층 제307호

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 []
[도로명주소] 서울특별시 성북구 []

월근콘크리트구조 (월근)콘크리트지붕 41층
공동주택(아파트) 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설

지하1층	10,341.48㎡
지하2층	10,448.95㎡
지하3층	10,508.24㎡
지하4층	10,620.7㎡
지하5층	10,201.58㎡
1층	5,911.81㎡
2층	5,438.17㎡
3층	5,504.34㎡
4층	5,189.46㎡
5층	5,124.55㎡
6층	5,373.16㎡
7층	5,084.33㎡
8층	5,332.94㎡

9층 2,373.86㎡

10층 2,236.86㎡

11층 1,944㎡

12층 859.57㎡

13층 791.41㎡

14층 791.41㎡

15층 791.41㎡

16층 791.41㎡

17층 791.41㎡

18층 791.41㎡

19층 791.41㎡

20층 791.41㎡

21층 791.41㎡

22층 791.41㎡

23층 791.41㎡

24층 791.41㎡

25층 791.41㎡

26층 791.41㎡

27층 791.41㎡

28층 791.41㎡

29층 791.41㎡

30층 791.41㎡

31층 791.41㎡

32층 791.41㎡

33층 791.41㎡

34층 791.41㎡

35층 791.41㎡

36층 791.41㎡

37층 791.41㎡

38층 791.41㎡

39층 791.41㎡

40층 419.24㎡

41층 419.24㎡

2. 대지권의 목적인 토지의 표시

서울특별시 성북구 대 12694㎡

3. 전용부분의 건물의 표시

제3층 제307호 철근콘크리트구조 338.04㎡

4. 대지권의 표시

소유권대지권 12694분의 85.71. 팔.

1) 피고 극동건설은, 위 처분권이라는 것이 이 사건 부동산을 독점적으로 사용수익하고, 이를 매각하여 그 매각대금을 소유할 권리라고 주장하므로 소유권과 사실상 동일하거나 유사한 개념으로 볼 것이다.

