

서울중앙지방법원 2023. 3. 16 선고 2022가단5059383 판결 [소유권이전등기 절차 이행 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 명율

담당변호사 손병기

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 필로스

담당변호사 정의훈

변론 종결2022. 12. 15.

판결 선고2023. 3. 16.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 피고 C주식회사에게 별지목록 1, 2 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 주식회사 B 사이의 2019. 12. 28. 매매를 원인으로 한 원고 명의로의 각 소유권이전등기 절차이행 요청의 의사표시를 하라.
2. 원고의 피고 C주식회사에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B와 사이에 생긴 부분은 위 피고의 부담으로 하고, 원고와 피고 C주식회사와 사이에 생긴 부분은 원고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]: 주문 제1항과 같은 판결 및 피고 C주식회사는 원고에게 별지목록 1, 2 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁말소등기절차를 각 이행하라.

[예비적 청구]

피고 C주식회사는 원고에게, 피고 C주식회사와 피고 주식회사B와 사이에 2019. 9. 9. 체결한 책임준공관리형토지신탁계약에 따라 서울북부지방등기국에 신탁등기 된 별지목록 1, 2 부동산에 대하여 위 계약서 제8조 및 제3조 ④항, 동 특약 제16조에 의하여 신탁계약이 종료 또는 종료로 간주되는 시기 및 신탁이익을 선 지급하는 경우에, 위 계약 제2조 9항의 제반비용을 공제 후 피고 주식회사B가 피고 D주식회사에 대하여 가지는 신탁수익금(신탁정산금) 채권 중, 1,450,000,000원에 이를 때까지의 금원과 원고의 별지목록 1, 2 기재 부동산에 대한 미지급 분양대금 769,996,000원의 채무를 동등액에서 상계충당하고, 별지목록 1, 2 부동산에 대하여 2019. 12. 28. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고 한다)는 서울 도봉구 E외 1필지 토지 대 3,406.8m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 근린생활시설(오피스텔)신축 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 한 시행회사 이다. 피고 B는 2019. 8.경 자신을 위탁자, 피고 C주식회사(이하 '피고 C'이라고 한다)를 수탁자, 소외 F 주식회사를 시공사, G 주식회사를 대주1, H 주식회사를 대주2, I 주식회사를 대리금융기관으로 하는 책임준공관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고를 비롯한 소외 J 등(이하 '원고 등'이라 한다)은 피고 B로부터 이 사업에 투자할 것을 제의받고 원고는 다음과 같이 자금투자계약을 체결하고, 피고 B에게 3회에 걸쳐 총 8억 원을

투자금으로 지급하였다.

2019. 1. 15.	5억	투자개시 후, 혹은 분양 50%시 조기상환	동일가액을 상기한이익 상실부터 매 1일 가분양대금으로 당 상환할 금액에 대한 강제4호증의 1 대체 배당금 1억(분양대금으로 사용하도록 '을'이 '갑'에게 지급)	3/1000 변제 시까지 발생	
2019. 2. 22.	2억	분양계약 시 분양 계약금으로 사용	기한이익 상실부터 매 1일 당 상환할 금액에 대한 강제4호증의 2 3/1000변제 시까지 발생		
2019. 2. 25.	1억	분양계약 시 분양 계약금으로 사용	배당금 5천만 (분양대금으로 사용하도록 '을'이 '갑'에게 지급)	기한이익 상실부터 매 1일 당 상환할 금액에 대한 강제4호증의 3 3/1000 변제 시까지 발생	

다. 피고 B는 원고의 투자금 및 배당금 상환을 담보하기 위하여 피고 B의 주식에 대한 질권 설정과 연대보증인 입보 등의 담보를 제공하기로 하였으나 원고 등으로부터 자금을 투자 받은 후에는 당초 약속과 달리 담보제공 의무를 이행하지 않았다.

이에 원고 등 투자자들은 피고 B에게 담보를 제공할 것을 지속적으로 요구하였지만, 피고 B가 담보제공 이행의무를 이행하지 않음에 따라 원고 등은 피고 B를 채무자, 피고 C을 제3채무자, 피압류채권을 피고 B가 피고 C에 대하여 가지는 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기청구권으로 한 가압류신청을 의정부지방법원 2019카단 201016호로 하여 2019. 4. 22. 위 법원으로부터 인용결정을 받고 이를 집행하였다(이하 위 가압류를 '이 사건 가압류'라고 한다).

라. 위와 같이 이 사건 가압류가 경로 된 후, 원고 등은 2019. 8. 21. 피고 B 및 이 사건 건물의 분양대행사인 소외 K 주식회사와 위 투자금과 배당금의 상환 방법에 대하여 다음과 같이 합의(이하 '이 사건 합의'라고 한다)를 하였다.

[합의서]

'갑': A, J, L(이하 '갑'이라 한다)

'을' : 주식회사 B

'병': K 주식회사

[투자금(원) 및 배당금(대가) 내역]

1. 투자금(원금) 총 13억 원(원고 8억 원)
2. 배당금 11억 원(원고 6억5,000만 원)
3. 총 합계 24억 원(원금 13억 원+ 배당금 11억 원)

[합의사항]

1. '갑'과 '을'은 위 투자금(원금) 및 배당금(대가) 내역 금액을 기준으로 합의한다.
2. '을'은 '갑' 또는 '갑'이 지정하는 자에게 액면금 24억 원으로 한 약속어음 공정증서를 발행한다.
3. '갑'은 의정부지방법원 2019카단 201016호 소유권이전등기청구권가압류 신청취하 및 집행해제신청서를 제출한다.

이와 동시에 '을'은 본건 개발사업과 관련한 PF기표일로부터 당일 또는 익일 이내에 투자원금 13억 원 중 7억 원을 '갑' 또는 '갑'이 지정하는 자에게 현금으로 지급한다(A 5억 원, J 1억 원, L 1억 원)

4. '을'은 본건 개발사업과 관련한 PF기표일로부터 3개월 이내에 잔여 투자원금 2억 원을(J 1억 원, L에게 1억 원을 각 지급함), 4개월 이내에 잔여투자원금 4억 원(A에게 3억 원, J에게 1억 원을 각 지급함)을 '갑' 또는 '갑'이 지정하는 자에게 각 현금 지급한다.

6. 배당금(대가)11억 원에 대하여 '을'은 '갑' 또는 '갑'이 지정하는 자와 아래 기재 허가 접수도면 기준 1층 2호 내지 7호, 총 6개 상가에 대한 각 분양계약서(반드시 전매 가능 표기하고, 전매시 '을'은 동의한다)를 작성하고, 위 배당금 11억 원은 <아래> 6개 상가의 중도금 및 잔금에 충당하기로 하며, 분양 잔금 지급과 동시에 소유권 이전하도록 '을'은 책임지고 이행한다.

<아래>

- 1층2호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)
- 1층3호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)
- 1층4호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)
- 1층5호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)
- 1층6호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)
- 1층7호(단, 계약면적 및 평당 단가, 분양가 기재는 각 생략함)

단, 위 기재 상가에 대한 대물공급이 불가능하거나, 취소 및 무효 등 사유가 발생하거나, 본건 개발

사업에 따른 오피스텔 입주지정기간 내에 소유권이전이 불가능한 때, 즉 시행사인 '을'이 '갑'에게 위상가 분양계약에 따른 그 이행을 못하게 되는 경우 '을'은 즉시 '갑' 또는 '갑'이 지정하는 자에게 배당금(대가) 11억 원을 현금으로 지급하여야 한다. 또한 배당금(대가) 11억 원과 관련하여 '갑'은 '을'에게 언제든지 상가 분양계약에 따른 그 이행으로 소유권이전등기를 받을지 아니면 현금 11억 원을 지급받을지 여부를 선택할 수 있고, '을'은 '갑'의 선택에 응해야 한다.

9.(기한의 이익 상실)

1) '을'이 위 합의사항 2항 내지 7항의 투자원금 등 상환 일을 지체한 경우 기한의 이익을 상실하여 즉시 잔여 투자금액 전부와 배당금(대가)의 상환을 '갑'은 청구할 수 있다. 이에 대하여 '을'은 이익을 제기할 수 없다.

2) 기한의 이익 상실일로부터 매 1일당 상환할 금액에 대하여 3/1000에 해당하는 금액의 연체손해금이 변제 시까지 발생한다.

마. 이 사건 합의에 따라 피고 B는 2019. 9. 2. 원고에게 액면금 14억 5,000만 원(= 투자금 8억 원 + 배당금 6억 5,000만 원)에 대한 약속어음을 발행하여 공증인 M 사무소 증서 2019년 제526호에 의하여 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라고 한다)를 작성하였으며, 원고 등 투자자들은 2019. 9. 6. 이 사건 가압류를 해제하였다.

바. 그 후, 피고 B는 금융기관으로부터 피고 C에게 2019. 9. 11. PF자금이 입금되자, 이 사건 합의에 따라 2019. 9. 11. 원고에게 5억 원을 상환하였고, 2020. 3. 16. 2억 원을 상환하였다.

사. 한편, 원고는 2019. 12. 28. 매도인 겸 수탁자를 피고 N, 위탁자겸 수익자를 피고 B로 하여 별지목록 1.기재 부동산에 대해 공급가액 770,284,000원으로 한 공급 계약을 체결하고, 위 부동산에 대한 계약금 및 중도금 총 385,142,000원을 완납하였다(잔금 385,142,000원이 남게 되었다).

또한 원고는 소외 O가 2019. 12. 28. 피고들로부터 공급받은 별지목록 2.기재 부동산에 대해 피고들의 승낙을 받아 2021. 9. 23. 위 O와 사이에 매매대금 769,708,000원으로 한 분양권매매계약을 체결하고 위 부동산에 대한 O의 권리의무를 승계하였으며, 위 부동산에 대한 계약금 및 중도금을 모두 완납하였다(잔금 384,854,000원이 남게 되었다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B(이하 이항에서는 '피고'라고만 한다)에 대한 청구

가. 청구원인에 대한 판단

1) 갑 제3호증의 기재에 의하면, 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 신탁계약 특약사항 제18조 제5항에는 분양에 따른 수분양자 앞으로의 소유권이전은 '갑'(피고)이 수분양자의 완납여부를 확인할 수 있는 증빙서류를 첨부하여 '무'(대리금융기관 I 주식회사)에게 제공하고, '무'의 동의와 '갑'의 소유권이전 요청서를 받아 '을'(피고 C)이 수행하기로 하며, '을'은 분양대금 완납여부를 확인할 의무를 가지지 않는다고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

2) 한편, 앞서 본 바와 같이 피고는 원고의 투자원금 8억 원 중 2019. 9. 11. 5억 원을 상환하였고, 2020. 3. 16. 2억 원을 상환 하였으므로 상환하지 않은 원금은 1억 원인바, 이 사건 합의에 따르면 피고는 이 사건 사업과 관련한 PF기표일부터 4개월 이내에 원고의 투자원금 3억 원을 상환하되(갑제 4호증 합의서의 합의사항 4항), 만약 기한의 이익을 상실할 경우 기한의 이익 상실일로부터 매 1일 당 상환할 금액에 대하여 3/1000에 해당하는 금액의 연체손해금을 지급하기로 하였으므로(갑제 4호증 합의서의 합의사항 9항), 피고는 앞서 본 PF 기표일인 2019. 9. 11.부터 4개월의 기간이 종료하게 되는 날인 2020. 1. 10.까지 투자원금 잔액 3억 원을 상환해야 함에도 불구하고, 이를 상환하지 않다가 2020. 3. 16.에 2억 원 만을 상환함으로써, 3억 원에 대한 지연손해금은, 2020. 1. 11.(PF 기표일인 2019. 9. 11.부터 4개월의 기간이 종료하는 다음 날)부터 2억 원의 상환일자인 2020. 3. 16.까지(66일)의 기간 동안 59,400,000원(=300,000,000원 × 3/1000 × 66일)이 되고, 미상환 투자원금 1억 원에 대한 지연손해금은 2020. 3. 17.부터 원고가 구하는 이 사건 소 제기일인 2022. 3. 7.까지(721일)의 기간 동안 216,300,000원(=100,000,000원 × 3/1000 × 721일)이 된다.

따라서 피고가 원고에게 지급하여야 할 투자원금 및 이에 대한 지연손해금은 합계 375,700,000원(=투자원금 1억 원 + 지연손해금 59,400,000원+ 지연손해금 216,300,000원)이라 할 수 있다.

다음으로 이 사건 합의에 따르면, 피고는 이 사건 사업에 따른 오피스텔(이 사건 부동산)

입주지정기간 내에 소유권이전이 불가능한 때, 원고에게 배당금 6억 5,000만 원을 현금으로 지급하거나, 원고의 선택에 의하여 위 부동산의 분양계약에 따른 그 이행으로 소유권이전등기절차를 이행하기로 하였음은 앞서 본 바와 같고(갑제 7호증의 1 합의서 합의사항 6항 단서조항 참조), 갑제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 부동산의 입주지정기간은 2021. 6.

25.부터 2021. 8. 24.인 사실, 그럼에도 피고는 위 입주지정기간 내에 이를 이행하지 않아 기한의 이익을 상실한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면, 피고는 기한의 이익을 상실한 2021. 8.

25.(오피스텔입주지정기간 만료일 다음날)부터 이 사건 소 제기일인 2022. 3. 7.까지(195일) 발생한 배당금 6억 5,000만 원에 지연손해금 380,250,000원($=650,000,000\text{원} \times 3/1000 \times 195\text{일}$)을 지급할 의무가 있고, 따라서 피고가 원고에게 지급하여야 할 배당금과 이에 대한 지연손해금은 총 1,030,250,000원($=650,000,000\text{원} + 380,250,000\text{원}$)이 된다.

결국, 피고가 원고에게 상환해야 할 투자원금과 배당금 및 이에 대한 각 지연손해금 총액은 1,405,950,000원($=375,700,000\text{원} + 1,030,250,000\text{원}$)이 된다 할 수 있다.

3) 한편, 원고가 이 사건 부동산의 매매대금과 관련하여 미지급한 잔금은 769,996,000원($=385,142,000\text{원} + 384,854,000\text{원}$)임은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 합의에 따르면, 투자와 관련한 원고 등의 배당금의 상환과 관련하여서는, 원고 등 투자자들의 선택에 따라 원고 등 투자자들이 피고로부터 공급받게 될 부동산의 중도금 및 잔금으로 충당하기로 하였음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로 원고의 위 투자원금과 배당금 및 각 이에 대한 지연손해금 총액 1,405,950,000원 채권과 피고의 이 사건 부동산의 미지급한 매매잔금 769,996,000원 채권을 서로 대등액에서 상계하여 위 매매잔금에 충당한다는 의사표시를 하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 피고 C에게 이 사건 신탁계약 특약사항 제18조 제5항에 따라 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고 C 사이의 2019. 12. 28. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기 절차이행 요청의 의사표시를 할 의무가 있다 할 것이다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 배당금 채무가 존재하지 않는다는 주장 피고는, 원고 등의 귀책사유로 이 사건 자금투자계약이 해제되었고, 피고가 원고의 투자금 8억 원 중 2019. 9. 11. 5억 원, 2020. 3. 16. 2억 원 총 7억 원을

상환하였으므로 투자원금 1억 원 외에는 원고와 피고 사이에 채권채무가 존재하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러므로 살피건대, 우선 원고의 귀책사유로 이 사건 자금투자계약이 해제되었다고 인정할 아무런 증거가 없고, 다음으로 배당금에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고 등이 피고가 피고 C에 대하여 가지는 소유권이전청구권에 대하여 이 사건 가압류를 하자 원고와 피고는 2019. 8. 21.

투자자들의 총 투자금 13억 원 중 원고의 투자금 8억 원과 위 사업과 관련한 원고의 배당금 6억 5,000만 원 합계 14억 5,000만 원에 대하여 그 투자원금 상환일정과 배당금의 지급방법에 관하여 이 사건 합의를 하였고, 이에 따라 원고는 피고로부터 2019. 9. 2. 14억 5,000만 원에 대한 이 사건 공정증서를 작성·교부받고, 원고를 비롯한 투자자들은 2019. 9. 6. 이 사건 가압류를 해제한 사실, 그 후 피고는 금융기관으로부터 PF자금이 입금되자 이 사건 합의서 제3, 4조에 따라 원고에게 투자원금 7억 원을 상환하였고(나머지 1억 원을 상환하지 않았다), 이 사건 합의에 따르면 배당금은 분양받은 상가의 중도금 및 잔금으로 상계충당하기로 한 사실(갑제 7호증 제6조)을 알 수 있고, 한편 갑제 10호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 원고로부터 이 사건 부동산에 대한 중도금의 상계충당을 요청을 받고 이를 이행하지 않자 원고는 이 사건 부동산 입주지정 최초일인 2021. 6. 25.경 이 사건 부동산 중 P호에 대한 중도금 대출원리금 308,113,600원을 Q은행에 납부하였고, 2021. 9. 2.경 R호에 대한 중도금 대출원리금 308,193,640원을 Q은행에 납부한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고에 대하여 여전히 위 투자원금 1억 원 및 배당금 6억 5,000만 원의 채무를 부담하고 있다 할 것이어서 이에 반하는 피고의 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 합의가 무효라는 주장 피고는, 이 사건 합의 또는 이에 따라 작성된 이 사건 공정증서가 강박에 의해 이루어진 것이어서 무효라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

피고는 또, 투자금에 대한 배당금 지급약정은 상법 제462조에 따라 주주총회에서 의결하여야 함에도 주주총회에서 결의하지 않고 이사회 결의만으로 이루어져 무효라는 취지로 주장하나, 이 사건 투자계약 및 이 사건 합의에 따른 배당금 지급약정은 상법 제462조에서 정하는 주식회사의 이익 배당이라 볼 수 없고, 투자에 따른 대가 지급약속이라 할 것이고, 이러한 지급약속은 피고를 대표하는 대표이사의 권한 내에 있다고 보여지므로 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장도 이유 없다.

피고는 또, 이 사건 합의가 피고의 전 대표이사 S과 소외 T의 배임행위에 원고가 적극 가담하여 이루어진 것이어서 무효라는 취지로도 주장하는 듯하나 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3. 피고 C(이하 이항에서는 '피고'라고만 한다)에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 당사자 주장의 요지 원고는 주위적 청구원인으로, 원고가 피고 B에 대한 투자원금과 배당금 및 이에 대한 각 지연손해금 총액 1,405,950,000원과 이 사건 부동산의 미지급 매매잔금 769,996,000원을 서로 대등액에서 상계하여 위 매매잔금에 충당한다는 의사표시를 함으로써 이 사건 부동산에 관한 매매잔금이 완납되었으므로, 피고는 피고 B로부터 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기절차를 이행하여 달라는 요청에 따라 원고 명의로 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산에 관한 분양대금이 완납된 바 없으므로 피고 B의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기요청에 응할 의무가 없다는 취지로 다툰다.

2) 판단 앞서 본 갑 제2호증의 1 내지 3, 갑 제3호의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합해 보면, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

가) 피고가 피고 B와 체결한 이 사건 신탁계약은 수분양자 보호 및 금융기관의 담보권 확보를 위해, 위탁자인 피고 B로부터 토지를 수탁받아 건물을 건축하고, 해당 건물의 임대 및 처분 등 관리·운영하여 발생하는 신탁이익을 수탁자에게 지급하며, 이에 소요되는 사업비는 위탁자가 조달하고 수탁자는 신탁재산의 범위 내에서 사업주체로서의 권리 및 의무의 주체가 되는 형태의 신탁을 의미하는 것으로 보인다(갑 제3호증 책임준공관리형토지신탁계약서 제1조 참조). 따라서 신탁재산인 이 사건 부동산에 관한 처분 역시 사업주체인 피고와의 분양계약을 통해 이뤄지며, 분양대금은 사업주체이자 신탁재산의 관리주체인 피고에게 납부하여야 하는 것이 원칙이다. 또한 이 사건 신탁계약서 제7조에서는 분양대금이 신탁재산에 귀속되고, 이 사건 신탁계약서 특약사항 제12-1조에서는 분양수입금은 분양수입금관리계좌로만 입금되도록 하여, 분양수입금 계좌에 입금된 금원은 아래의 비율대로 대출금상환적립계좌와 사업비운영계좌로 입금되도록 하여

각각의 용도에 부합하도록 사용하도록 규정하고 있다.

계약금	30%	70%
중도금	30%	70%
잔금	-	100% (필수사업비 제외)

다만, 대출금이 전액 상환된 이후에는 대출금상환적립계좌에 입금될 금원도 전액 사업비운영계좌로 입금하도록 규정하고 있다(이 사건 신탁계약서 특약사항 제12-2조 제2항 참조).

그리고 이런 신탁계약을 반영하여 이 사건 부동산에 대한 공급계약서 특약사항 제1조 제8항 및 제23조에서는 계약금 및 중도금, 잔금을 피고가 지정하는 계좌에 입금하지 아니하고 타은행, 타계좌에 입금함으로써 발생하는 모든 피해상황에 대하여 피고는 일체의 책임을 지지 아니한다는 점과 분양대금을 납부계좌로 입금하지 아니한 다른 형태의 입금 및 납부는 효력이 없음을 명시적으로 규정하고 있다.

이러한 이 사건 신탁계약의 형태, 내용 및 이 사건 부동산에 관한 공급계약서상 분양대금 납입에 관한 규정에다가 이 사건 신탁계약이 피고와 피고 B만이 아닌 다른 당사자들까지 참가하여 체결된 약정인 점에 비추어 볼 때, 이 사건 부동산에 관한 분양대금은 피고가 지정한 계좌에 입금되어 신탁재산으로 귀속되지 않는 이상 피고는 피고 B의 소유권이전요청이 오더라도 이를 거부할 수 있다고 봄이 상당하다.

나) 한편 이 사건 신탁계약 특약사항 18조 제5항에서는 수분양자 앞으로의 소유권 이전을 위해서는 분양대금 완납여부를 확인할 수 있는 증빙서류를 첨부하여 대리금융기관인 I 주식회사에 제공하고, 위 대리금융기관의 동의와 피고 B의 소유권이전 요청서를 받아 피고가 이를 이행하고, 피고는 분양대금 완납여부를 확인할 의무를 가지지 않는다고 규정하고 있는 것으로 규정하고 있음은 앞서 본 바와 같다. 원고는 위와 같은 규정에 근거하여 피고는 피고 B의 소유권이전 요청이 있기만 하면 이에 응해야 할 의무가 있다는 취지로 주장하나, 위 규정의 취지를 원고 주장대로 해석할 수는 없고, 위 규정은 분양대금이 완납되어야 소유권이전등기절차를 이행할 수 있다는 점을 전제로 피고가

분양대금 완납에 관한 증빙서류를 첨부하여 소유권이전등기를 요구하면 해당 증빙서류의 위조여부나 실제와 다르다는 점에 관하여 피고가 이를 확인할 의무가 없다는 취지를 규정한 것으로 보아야 할 것이고, 분양대금 완납 여부는 공급계약서에 따른 완납을 의미한다고 봄이 상당하므로 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다) 결국, 원고는 피고가 지정하는 계좌에 이 사건 부동산에 관한 분양대금을 입금함으로써 완납하였다는 점을 입증하지 못하고 있으므로, 피고는 피고 B로부터 소유권이전 요청의 의사표시가 있더라도 여전히 이를 거부할 수 있다 할 것이다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 당사자의 주장의 요지 원고는 예비적 청구원인으로, 원고가 이 사건 공정증서에 기하여 피고B가 피고에 대하여 가지는 이 사건 신탁계약에 따른 수익금 채권 중 1,450,000,000원에 대해 압류 및 추심명령을 득하였고, 이 사건 소장 부분 송달로 피고가 원고에게 지급할 위 추심금 채권과 원고의 분양대금 잔금 769,996,000원 채무를 서로 상계하는 의사표시를 함으로써 위 분양대금 잔금을 모두 완납하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

이에 대하여 피고는 이 사건 신탁계약이 종료되지 아니하였으므로 이 사건 신탁에 따른 피고 B의 수익금 채권은 그 발생 여부 및 액수 조차 확정되지 않았고 지급시기 또한 도래하지 않았으므로 이를 자동채권으로 하여 피고의 분양대금 채권과 상계할 수 없다는 취지로 다툰다.

2) 판단 갑 제11호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 공정증서에 기하여 피고 B가 이 사건 사업과 관련하여 피고에 대하여 가지는 신탁수익금 채권 중 1,450,000,000원에 대해서 2021. 9. 8. 의정부지방법원 2021타채 5728호에 의하여 채권압류 및 추심명령 결정을 받았으며, 위 결정문이 제3 채무자인 피고 및 피고 B에게 2021. 9. 5. 및 2021. 11. 12. 각 적법하게 송달된 사실을 인정할 수 있으나, 한편 갑 제13호증의 기재에 의하면 이 사건 신탁계약 특약사항 제16조에서 수익의 교부시기는 신탁종료시까지 유보할 수 있다고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 현재 이 사건 사업 관련 미분양 부동산이 존재하고 신탁사업의 정산도 완료되지 않아 제3순위 우선수익자인 소외 F 주식회사의 수익권에 대한 배당도 완료되지 못한 상황인

점은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 위탁자인 피고 B에 대한 수익금 채권(자동채권)은 현 시점에서 그 발생여부 및 액수가 확정되지 않았고 지급시기 또한 도래하지 않았다고 할 것이어서, 원고가 피고 B의 수익금 채권에 대한 추심명령을 득하였다고 하더라도 해당 추심금 채권과 피고의 분양대금 채권은 상계적상에 있다고 볼 수 없고, 따라서 피고에게 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 분양대금 완납을 전제로 한 소유권이전등기절차 이행의무가 있다고 볼 수 없다. 원고의 예비적 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 주위적, 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이회기

별지