

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다204333 소유권이전등기
원고, 상고인 원고 1
원고, 상고인 겸 피상고인
원고 2
원고들 소송대리인 법무법인 부산
담당변호사 강철 외 5인
피고, 피상고인 1. ○○○수산업협동조합
2. 피고 1
소송대리인 변호사 김용규
3. △△△신탁 주식회사
피고, 상고인 4. 피고 2
소송대리인 변호사 박재균
원 심 판 결 부산고등법원 2021. 12. 8. 선고 2020나51962 판결
판 결 선 고 2024. 7. 25.

주 문

원심판결의 원고 2 패소 부분 중 피고 신탁회사에 대한 예비적 소유권이전등기말소청구 및 예비적 소유권이전등기청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

원고 1의 상고, 피고 2의 상고 및 원고 2의 나머지 상고를 모두 기각한다.

원고 1의 상고로 인한 상고비용은 위 원고가, 피고 2의 상고로 인한 상고비용은 위 피고가 각 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤 제출된 각 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 원고 1의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고 1은 입주일 이후부터 분양 전환 당시까지 무주택자인 임차인에 해당한다고 인정하기 어려우므로 원고 1이 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제21조 제8항에서 정한 매도청구권을 취득하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고 1의 피고 1에 대한 소유권이전등기청구는 받아들일 수 없고, 원고 1의 피고 조합을 상대로 한 채권자대위소송은 피보전권리가 부존재하여 부적법하다.

원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 임대주택법 제21조 제1항 제1호에서 정한 '입주일'의 해석 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 원고 2의 상고이유에 관한 판단

가. 피고 신탁회사에 대한 주위적 청구에 관한 상고이유에 관한 판단

원고 2는 원심판결 중 원고 2의 패소 부분 전부에 대하여 상고하였으나, 피고 신탁 회사에 대한 주위적 청구 부분에 관하여는 상고장 및 상고이유서에 상고이유의 기재가 없다.

나. 피고 신탁회사에 대한 각 예비적 청구에 관한 상고이유에 관한 판단

1) 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고 2의 피고 2에 대한 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)에 관한 소유권이전등기청구권은 인정된다. 그러나 구 임대주택법 시행령(2015. 12. 28. 대통령령 제26763호 '민간임대주택에 관한 특별법 시행령'으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제17조 제2항에서 임대사업자가 해당 임대주택을 신탁업자 등에 신탁하는 경우에 금지사항 부기등기의무의 예외를 인정해 주고 있는 취지 등에 비추어 보면, 피고 2와 피고 신탁회사 사이의 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)에 관한 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)과 그에 따른 피고 신탁회사 명의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)가 구 임대주택법 제18조에서 금지한 제한물권의 설정에 해당하여 무효라고 볼 수 없다. 따라서 원고 2의 피고 신탁회사에 대한 예비적 소유권이전등기말소청구 및 예비적 소유권이전 등기청구는 모두 받아들이지 않는다.

2) 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다.

가) 구 임대주택법 제18조는 제1항에서 '임대사업자는 임차인이 동의하지 않는 한 임대주택에 관하여 분양전환 이전까지 담보물권 등을 설정하는 행위를 하여서는 아

니 된다.'고 규정하고, 제2항에서 '임대사업자는 소유권보존등기신청과 동시에 제1항에 따른 임대주택에 관하여 분양전환 이전까지 제한물권의 설정이나 압류·가압류·가처분 등을 할 수 없는 재산임을 부기등기 신청하여야 한다.'고 규정한다. 또한 제3항에서 '이미 소유권보존등기를 마친 후 임대 중인 임대주택의 임대사업자는 제2항과 동일한 내용의 등기를 신청하여야 한다.'고 규정하고, 제4항에서 '제2항에 따른 부기등기일 후에 해당 임대주택에 관하여 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등을 하면 그 효력이 없다.'고 규정한다. 이러한 규정의 취지는, 임차인이 장차 분양전환에 의하여 유효한 소유권을 취득할 수 있도록 임대사업자의 임대주택에 관한 저당권 설정 등 일정한 처분행위를 금지하되 이러한 처분 제한으로 말미암아 제3자가 불측의 손실을 입는 것을 방지하기 위하여 일정한 금지사항의 취지에 관한 부기등기를 하도록 하고, 이러한 부기등기 이후에는 임대주택에 관하여 처분금지의 대상이 되는 담보권 설정 등을 원인으로 한 등기 내지 압류·가압류·가처분 등의 효력을 부정함으로써 임대사업자의 채권자들에 우선하여 임차인을 보호하려는 데에 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결 참조).

담보신탁은 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 것을 내용으로 하는 신탁계약이다(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012두22485 전원합의체 판결 등 참조). 담보신탁의 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 이행하지 못하면 신탁기간 중이라도 우선수익자의 요청에 따라 신탁재산이 매각되고 그 대금이 우선수익자의 채권 변제에 충당되는 경우가 있다. 만약 임대

사업자가 임대주택에 관하여 담보신탁을 설정하는 것을 허용하게 되면 임대사업자가 우선수익자에 대한 채무를 이행하지 않을 경우 임대주택이 처분됨에 따라 임차인이 장차 분양전환을 통하여 임대주택의 소유권을 유효하게 취득하는 것을 방해하는 결과를 가져오게 된다. 이는 임대사업자의 임대주택에 관한 제한물권 설정 등의 일정한 처분 행위를 금지함으로써 임대사업자의 채권자로부터 임차인을 보호하려는 구 임대주택법 제18조의 취지에 반한다. 따라서 임대사업자의 담보신탁도 임대사업자의 제한물권 설정 등 처분행위 금지에 관한 부기등기 이후에 설정되었다면 제한물권 설정 등과 마찬가지로 그 효력이 없다고 보아야 한다.

나) 원심판결의 이유를 이러한 법리와 기록에 비추어 살펴본다. 이 사건 신탁계약은 '부동산담보신탁계약서'라는 제목의 서면으로 작성되었고, '신탁부동산의 소유권관리와 위탁자가 부담하는 채무와 책임의 이행을 보장하기 위해서 수탁자가 신탁부동산을 보전·관리·처분하고 채무불이행 시 환가·정산하는 데 목적이 있다'고 정하고 있다(이 사건 신탁계약 제1조). 또한 '우선수익자와 채무자 사이에 체결된 여신거래 약정 위반 시, 신탁계약 위반 시, 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생 시에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 요청 등에 의해 신탁부동산을 처분할 수 있고(이 사건 신탁계약 제18조), 처분의 방법은 공개시장에서 경쟁을 통해서 처분하는 것을 원칙으로 한다'고 정하고 있다(이 사건 신탁계약 제19조). 이러한 이 사건 신탁계약의 내용에 비추어 볼 때 이 사건 신탁계약은 담보신탁의 성질을 갖는 것으로 보인다. 따라서 이 사건 임대주택(동·호수 생략)에 관하여 구 임대주택법 제18조 제3항에 따라 피고 2 명의로 금지사항 부기등기가 마쳐진 후에 이 사건 신탁계약에 따른 이 사건 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 담보신탁이 설정되었고, 이로써 임차인인 원고 2의

우선 분양전환권이 침해될 위험이 발생하였다고 볼 수 있으므로 이 사건 신탁계약에 따른 이 사건 소유권이전등기는 구 임대주택법 제18조 제4항의 취지에 반하여 효력이 없다고 봄이 타당하다.

그런데도 원심은 이 사건 신탁계약의 법적 성질에 관한 구체적인 심리 없이 이 사건 소유권이전등기가 구 임대주택법 제18조에서 금지한 제한물권의 설정에 해당하지 않아 이 사건 신탁계약 및 이 사건 소유권이전등기는 유효하므로, 원고 2의 피고 신탁 회사에 대한 예비적 소유권이전등기말소청구 및 예비적 소유권이전등기청구를 모두 받아들일 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 임대주택에 관하여 설정한 담보신탁의 효력과 구 임대주택법 제18조 제4항의 적용 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 피고 2의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고 2는 우선 분양전환권자로서 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)에 관한 매도청구권을 취득하였다. 피고 2는 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)의 임대사업자로 등록하고 2015. 7. 31. 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)의 소유권을 취득함으로써 소외 회사의 임대사업자 지위를 승계하였다. 따라서 원고 2는 피고 2를 상대로 이 사건 임대주택 (동·호수 생략)에 관한 매도청구권을 행사할 수 있다.

원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심판결의 이유 설시에 일부 적절하지 않은 부분이 있지만, 원고 2가 피고 2를 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 판단한 원심의 결론은 수긍할 수 있다. 이러한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 우선 분양전환권자의 매도청구권 행사 상대방, 매도청구권 행사의 소의 이익, 원

시적 불능 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 원고 2 패소 부분 중 피고 신탁회사에 대한 예비적 소유권이전
등기말소청구 및 예비적 소유권이전등기청구 부분을 파기하여 이 부분 사건을 다시 심
리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 원고 1의 상고, 피고 2의 상고 및 원고 2의 나
머지 상고를 모두 기각하며, 원고 1, 피고 2의 상고로 인한 상고비용은 각 패소자가 부
담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필

 대법관 노정희

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준