본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

서 울 남 부 지 방 법 원

제 1 3 민 사 부

판 결

사 건 2019가합110217 공탁금 출급청구권 확인

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피 고 1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. [redacted]국

5. E

6. [redacted]광역시 [redacted]구

소송대리인 변호사 [redacted]

7. [redacted]광역시

소송대리인 변호사 [redacted]

8. 주식회사 F

9. G 주식회사

10. 주식회사 H

11. 주식회사 I

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

변 론 종 결 2021. 4. 9.(피고 [redacted]국, [redacted]광역시 [redacted]구, [redacted]광역시, 주식회사 I에 대하여)

2021. 5. 7.(피고 주식회사 B, C, D, E, 주식회사 F, G 주식회사, 주식회사 H에 대하여)

판 결 선 고 2021. 6. 18.

주 문

1. 원고와 피고들 사이에 주식회사 J이 2019. 2. 13. 서울남부지방법원 2019년 금제545호로 공탁한 736,422,078원 중 664,142,078원에 대한 공탁금출급청구권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고들 사이에서 주식회사 J이 2019. 2. 13. 서울남부지방법원 2019년 금제545호로 공탁한 736,422,078원에 대한 공탁금출급청구권은 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고 한다)는 [redacted] [redacted]구 K블럭 2,114㎡ 지상에 근린생활, 물화 및 집회시설상가 건물(L)을 신축하여 이를 분양하는 사업(이하 '이 사

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

건 사업'이라 한다)을 진행하기로 하고, 2008. 4. 21. 피고 B를 시행자 및 대리사무위임인으로, 시공사를 주식회사 M(이하 'M'이라 한다)로, 대리사무신탁회사를 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)으로, 대출금융기관을 원고로 하여, 이들을 당사자로 한 사업약정 및 대리사무계약(이하 '이 사건 사업약정'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 사업약정에 따라 2008. 4. 22. 원고, 피고 B, M은 대출한도를 90억 원으로 한 여신거래를 하는 내용의 사업약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B와 J은 [redacted] [redacted]구 K블럭 2,114㎡를 J에 담보신탁하는 내용의 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 부동산신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 부동산신탁계약 상 신탁원본 우선수익자로 지정되었고, J은 같은 날 원고에게 117억 원을 한도로 하는 수익권증서를 발행하여 주었다.

다. 이 사건 사업이 진행되어 2010년경 L 상가건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)이 신축되었으나, 피고 B는 원고에게 대여원리금을 변제하지 못하였다. 원고는 2012. 6. 18. 피고 B 등을 상대로 대출원리금에 대한 지급명령신청을 하여 2012. 6. 26. 3,045,415,888원 및 그 지연손해금에 관하여 지급명령결정을 받았고, 위 결정은 2012. 7. 3. 피고 B에 송달되어 2012. 7. 18. 확정되었다.

라. J은 2010. 10. 18.경 피고 B와의 사이에 원고를 우선수익자로 한 분양관리신탁계약(이하 '이 사건 분양신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 2010. 11. 1. 이 사건 상가의 각 호실에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. J은 2017년경 분양되지 않고 남아 있던 이 사건 상가 N호 외 10개 호실에 대해 공매절차를 진행하여 2017. 5. 26. 이를 828,640,000원에 매각하고, 2019. 2. 13. 서울남부지방법원 2019년 금 제545호로, 피공탁자를 원고, 피고 B로 하여, 신탁부동산 처

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

분대금에 관하여 원고와 피고 B가 서로 채권자라고 주장하고 있어 그 채권자가 누구인지 알 수 없고, 피고 B의 채권자들이 피고 B가 신탁계약에 기하여 J에 대하여 가지는 금전채권에 대하여 피고 B를 채무자로, J을 제3채무자로 하는 수개의 채권압류 등이 이루어졌다는 이유로 민법 제487조 및 민사집행법 제248조 제1항에 의하여 위 처분대금 잔액 736,422,078원(이하 '이 사건 공탁금'이라 한다)을 공탁(이하 '이 사건 공탁'이라 한다)하였다.

바. J이 이 사건 공탁 당시 피고 B를 채무자로, J을 제3채무자로 하는 채권압류 등을 송달받았다고 신고한 내역 중 피고들에 대한 부분은 다음과 같다.

순번	권리자/채권자/압류권자	신고내역
1	피고 C	질권자 피고 C 질권설정자 피고 B 질권설정계약일 2010. 3. 5. 송달일자 2010. 3. 19.
2	피고 D	의정부지방법원 고양지원 2011타채5314 채권압류 및 추심명령 청구금액 400,000,000원 송달일자 2011. 4. 11.
3	파주세무서 (피고 [redacted]국)	압류통지금액 170,726,420원 송달일 2011. 5. 30.
4	피고 E	의정부지방법원 고양지원 2010카단7120 신탁수익권등 가압류 청구금액 84,011,706원 송달일자 2011. 1. 19.
5	피고 E	의정부지방법원 고양지원 2011타채14881 가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령 청구금액 96,578,936원 송달일자 2011. 9. 28.
6	피고 [redacted]광역시 [redacted]	압류통지금액 34,483,140원

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

	구(이하 '피고 [redacted] 구'라 한다)	송달일자 2013. 3. 22. 동일한 내용으로 총 11건
7	피고 [redacted]광역시	압류통지금액 193,236,740원 송달일자 2013. 3. 22. 동일한 내용으로 총 11건
8	피고 주식회사 F(이하 '피고 F'라 한다)	의정부지방법원 고양지원 2015타채1914 소유권이전등기청구권 압류명령 청구금액 607,470,637 송달일자 2015. 2. 27.
9	피고 G 주식회사(이하 '피고 G'라 한다)	의정부지방법원 고양지원 2015타채11756 채권압류 및 추심명령 청구금액 37,896,120원 송달일자 2015. 10. 15.
10	피고 주식회사 H(이하 '피고 H'라 한다)	의정부지방법원 고양지원 2015타채11766 채권압류 및 추심명령 청구금액 46,521,920원 송달일자 2015, 10. 15.
11	피고 주식회사 I(이하 '피고 I'이라 한다)	의정부지방법원 고양지원 2018타채2824 채권압류 및 추심명령 청구금액 100,061,131원 송달일자 2018. 3. 21.

[인정근거]

○ 피고 C, D, E, F에 대하여: 각 민사소송법 제150조 제3항, 제1항(자백간주)

○ 나머지 피고들에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고 B에 대해 대출원리금 채권을 가지고 있다. 이 사건 공탁금은 이 사건

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

분양신탁계약에 따라 이 사건 상가 11개 호실을 공매로 처분한 대가인데, 이 사건 대출약정에 의하면 미분양 물건의 처분금액은 처분비용을 제외하고는 위 대출원리금에 우선 충당하도록 정하고 있다. 즉 원고는 미분양 물건의 처분금액에 대하여 피고 B보다 우선하여 권리가 있다.

이 사건 공탁은 변제공탁뿐만 아니라 집행공탁의 성질을 아울러 가지는 혼합공탁에 해당하므로, 원고로서는 이 사건 공탁의 피공탁자인 피고 B뿐만 아니라 압류채권자로서 원고의 권리를 다투는 피고들을 상대로 하여 공탁물출급청구권의 확인을 구한다.

나. 피고 B, C, D, E, F를 제외한 나머지 피고들의 주장

이 사건 사업약정에서 정한 J의 자금 집행순서나 이 사건 분양신탁계약 등의 정산순서에 의하면 우선수익자인 원고의 피담보채권, 즉 대출원리금 채권보다 피고들이 피고 B에 대하여 갖는 채권이 우선한다.

3. 피고 B, C, D, E, F를 제외한 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건의 쟁점

민법 제487조 후단의 채권자불확지 변제공탁 사유와 민사집행법 제248조 제1항의 집행공탁 사유가 함께 발생하여 채무자가 혼합공탁을 한 경우, 집행법원으로서는 공탁된 금액을 수령할 본래의 채권자가 확정되지 않는 이상 배당절차를 진행할 수 없어 그 때까지는 사실상 절차를 정지하여야 하므로, 집행채권자가 위 공탁금에서 그 채권액을 배당받기 위하여는 압류의 대상이 된 채권이 집행채무자에게 귀속하는 것을 증명하는 문서를 집행법원에 제출하여야 한다.

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 공탁은 혼합공탁으로, 원고와 피고 B에 대하여는 변제공탁으로서의 성질을, 나머지 피고들에 대하여는 집행공탁으로서의 성질을

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

가지고 있고, 피고 B를 제외한 나머지 피고들은 피고 B의 집행채권자에 해당하므로 집행채무자인 피고 B에게 이 사건 공탁금이 귀속되어야만 그 공탁금을 배당받을 권리를 가진다.

따라서 피고 B, C, D, E, F를 제외한 나머지 피고들의 주장은 피고 B가 위 나머지 피고들의 피고 B에 대한 채권액 상당에 관하여 원고에 우선하여 이 사건 공탁금에 대한 권리를 가지고 있다는 것으로 선해하고, 이하에서 이 사건 공탁금이 원고와 피고 B 중 누구에게 귀속되는지 살펴보기로 한다.

나. 관련 규정

갑 제2, 3, 5, 6호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 사업약정, 이 사건 대출약정, 이 사건 부동산신탁계약, 이 사건 분양신탁계약 중 관련 규정의 내용은 별지 기재와 같다.

다. 원고의 공탁금출급청구권의 존부에 관한 판단

1) 위 관련 규정의 내용에 의하면, 이 사건 사업약정 및 이 사건 분양신탁계약은, 분양수입금 등의 자금의 집행순서와 신탁부동산의 처분대금의 정산순서를 ① 각종 제세공과금 및 부담금, 신탁사무 처리비용 및 신탁보수 및 대리사무보수, 임대차보증금, ② 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 기납부한 분양대금, ③ 설계·감리비용 및 각종 공사비용 및 용역비용, 기타 사업과 관련한 제반비용, ④ 우선수익자의 피담보채권, ⑤ 수익자 순서로 동일하게 정하고 있다. 그에 반해 이 사건 대출약정은 분양수입금의 배분 및 자금집행순서를 ① 대출금 분할상환금 및 대출이자, 제세공과금, ② 사업 추진에 필요한 필수사업경비(설계비, 감리비, 분양관련비용 등 대출신청시 자금수지계획서 비용 범위 내) 및 신탁수수료, ③ M의 공사기성금, ④ 피고 B의 운영비(매월 2,000만 원 범위 내) 및 사업수익 순서로 정하고 있다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

2) 이 사건 공탁금은 이 사건 상가 중 미분양 호실의 처분대금인 점, 이 사건 대출약정은 원고와 피고 B, 시공사인 M 사이에만 체결된 것으로서 분양수입금만의 배분순위를 정하고 있는 점, 신탁계약의 내용이 신탁등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 기재된 경우 이를 제3자에게 대항할 수 있는데, 이 사건 상가의 개별 호실에 관한 신탁등기의 신탁원부에는 이 사건 분양신탁계약의 내용이 포함되어 있어 당사자뿐만 아니라 대외적인 효력까지 있는 점, 미분양 호실의 처분대금 정산 순서에 관하여 이 사건 분양신탁계약에 앞서 이 사건 대출약정이 적용된다고 볼 경우 등기된 신탁원부의 내용을 신뢰하여 이 사건 사업에 참여한 이해관계 있는 제3자들의 이익을 침해할 우려가 있는 점, 이 사건 상가의 신축 및 분양사업과 관련하여 체결된 이 사건 사업약정, 이 사건 대출약정, 이 사건 부동산신탁계약 및 이 사건 분양신탁계약의 내용, 계약 경위, 계약의 목적 등을 종합하면, 이 사건 공탁금, 즉 이 사건 상가 미분양 호실의 처분대금 정산에 관하여는 이 사건 분양신탁계약 제24조에 정한 순서에 따라 정산되어야 한다고 봄이 타당하다.

3) 원고는 이 사건 대출약정 제9조에 따라 미분양 호실의 처분대금이 대출원리금에 우선 변제되어야 한다고 주장하나, 위와 같은 이유로 원고의 주장을 받아들일 수는 없다. 그러나 원고의 주장에는 이 사건 분양신탁계약의 우선수익자로서 피고 B보다 우선하여 미분양 호실의 처분대금을 수령할 권한이 있다는 주장을 포함하고 있는데, J은 이 사건 사업약정 등에 기하여 이 사건 상가의 신축 및 분양사업에 기한 자금관리를 담당한 자로서, 이 사건 공탁금의 피공탁자를 원고 또는 피고 B로 지정한 점에 비추어 이 사건 공탁 당시까지 적법하게 이루어진 자금집행을 모두 마치고 잔여재산을 공탁한 것으로 추정된다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

한편, J은 이 사건 사업약정에 따라 피고 B가 자금집행을 위한 인출요청 시 그 요청이 상당한 경우 피고 B에게 해당 금원을 지급할 수 있다.

4) 따라서 이 사건 분양신탁계약 제24조에서 정한 신탁부동산의 처분대금의 정산 순서에 따라 원고의 채권(4순위 우선수익자의 피담보채권)보다 우선 정산대상인 채권(① 각종 제세공과금 및 부담금, 신탁사무 처리비용 및 신탁보수 및 대리사무보수, 임대차보증금, ② 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 기납부한 분양대금, ③ 설계·감리비용 및 각종 공사비용 및 용역비용, 기타 사업과 관련한 제반비용) 상당액은 피고 B가 J으로부터 지급받을 수 있는 금원이므로, 원고는 이러한 선순위 채권들이 존재함이 밝혀지지 않는 한 피고 B에 우선하여 이 사건 공탁금에 대한 공탁금출급청구권을 갖는다고 할 것이다.

라. 원고의 우선수익권보다 우선하는 정산대상 채권의 존부에 관한 판단

1) 피고 [redacted]국, 피고 [redacted] [redacted]구, 피고 [redacted]광역시의 조세채권

피고 [redacted]국은 피고 B가 체납한 부가가치세, 원천징수 근로소득세를, 피고 [redacted] [redacted]구는 피고 B가 체납한 재산세를, 피고 [redacted]광역시는 피고 B가 체납한 취득세를 징수하기 위하여 피고 B가 J으로부터 지급받을 수 있는 신탁원부상 일체의 권리를 압류하였다.

이 사건 분양신탁계약 제24조 제1항은 수탁자가 신탁부동산을 처분, 환가하여 정산하는 경우 '법령에 의한 각종 제세공과금'을 우선 정산하도록 정하고 있기는 하다.

그러나 이 사건 분양신탁계약 제11조는 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용은 위탁자인 피고 B가 부담하고, 제16조는 비용의 부담에 관하여 정하면서 신탁재산에 대한 제세공과금은 위탁자인 피고 B

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

가 부담하도록 정하고 있다. 또한 이 사건 사업 약정 제25조는 사업에 관한 회계처리, 세금계산 및 납부의 책임은 피고 B에게 있다고 정하고 있다.

이러한 계약내용에 비추어 보면, 이 사건 분양신탁계약 제24조 제1항에서 정한 '법령에 의한 각종 제세공과금'에는 피고 B에게 납세의무가 있는 부가가치세, 원천징수 근로소득세, 재산세, 취득세는 포함되지 않는다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 [redacted]국, 피고 [redacted] [redacted]구, 피고 [redacted]광역시의 주장은 이유 없다.

2) 피고 I의 감비리 채권

가) 갑 제11호증, 을파 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 I은 2008. 3. 26.경 피고 B와의 사이에 용역대금을 1억 원(부가가치세 별도)으로 정하여 이 사건 상가의 신축공사에 관한 공사감리계약을 체결하고, 피고 B로부터 감리비 명목으로 37,720,000원만을 지급받은 사실을 인정할 수 있다. 앞서 본 이 사건 분양신탁계약 제24조 제1항은 감리비용의 경우 우선수익자의 피담보채권보다 우선하여 정산하도록 정하고 있으므로, 피고 B는 이 사건 공탁금 중 미지급 감리비용에 관하여 원고보다 우선하여 출급할 권리가 있다.

나) 이에 대하여 원고는 이 사건 사업약정 제11조에서 J과 협의하여 감리업체를 선정하도록 정하고 있음에도 피고 B가 임의로 피고 I과 감리계약을 체결하였으므로 이러한 감리계약은 유효하지 않다고 주장한다.

갑 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B와 피고 I 사이의 감리계약이 이 사건 사업약정이 체결되기 전에 체결된 사실, 피고 B가 분양수익금을 J이 관리하는 자금관리계좌에 입금하지 않고 임의로 지출하면서 피고 I에게 감리비 명목으로 37,720,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있기는 하다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

그러나 이 사건 사업약정은 건물건축공사에 관한 것으로서 당연히 건축감리계약을 체결할 수밖에 없는 점, 감리업체를 통해 확인된 기성고에 따라 시공사에게 공사대금을 지급하기로 한 원고와 J이 피고 B의 감리계약 체결 여부를 전혀 알지 못하였다고 보기 어려운 점, J이 감리업체의 선정에 관하여 피고 B에게 어떠한 이의를 제기하거나 감리업체의 변경을 요청하였다고 볼 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 적어도 J이 묵시적으로 감리업체의 선정에 동의를 하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 원고는 피고 I의 용역대금 채권이 시효가 도과되어 소멸되었다고도 주장한다.

소멸시효가 완성된 경우 이를 주장할 수 있는 사람은 시효로 채무가 소멸되는 결과 직접적인 이익을 받는 사람에 한정된다. 후순위 담보권자는 선순위 담보권의 피담보채권이 소멸하면 담보권의 순위가 상승하고 이에 따라 피담보채권에 대한 배당액이 증가할 수 있지만, 이러한 배당액 증가에 대한 기대는 담보권의 순위 상승에 따른 반사적 이익에 지나지 않는다. 후순위 담보권자는 선순위 담보권의 피담보채권 소멸로 직접 이익을 받는 자에 해당하지 않아 선순위 담보권의 피담보채권에 관한 소멸시효가 완성되었다고 주장할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2021. 2. 25. 선고 2016다232597 판결 참조). 이러한 법리는 신탁재산을 처분하여 정산함에 있어 우선순위가 정해져 있는 경우에도 마찬가지라고 봄이 상당하다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 이 사건 분양신탁계약에 따라 정산 선순위인 피고 I의 감리비 채권이 시효로 소멸하는 경우 후순위 정산 대상자로서 정산받을 수 있는 금액이 증가할 수 있지만 이는

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

정산 순서의 순위 상승에 따른 반사적 이익에 불과하므로 피고 I의 감리비 채권의 소멸로 직접 이익을 받는 자에 해당하지 않는다. 따라서 원고는 피고 I의 감리비 채권에 관한 소멸시효가 완성되었다고 주장할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 피고 G, H의 관리비 채권

피고 G, H는 피고 B에 대하여 이 사건 상가 일부 호실에 대한 공용부분 체납관리비가 있다고 주장하고 있다.

그러나 이 사건 분양신탁계약 제11조는 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용은 위탁자인 피고 B가 부담하고, 제16조는 비용의 부담에 관하여 정하면서 신탁재산의 유지관리비는 위탁자인 피고 B가 부담하도록 정하고 있으므로, 이와 같은 체납관리비는 이 사건 분양신탁계약 제24조에 따른 정산대상에 포함되지 않는다.

따라서 피고 G, H의 주장은 이유 없다.

마. 원고의 공탁금출급권 범위

1) 앞서 인정한 사실에 의하면 피고 B는 피고 I에게 감리비 중 72,280,000원(= 100,000,000원 × 1.1 - 37,720,000원)을 지급하지 않았고, 이 사건 분양신탁계약 제24조 제1항, 이 사건 사업약정 제21조, 제22조에 따라 J으로부터 미분양 호실의 처분대금에서 위 미지급 감리비 상당을 원고보다 우선하여 지급받을 권리가 있다.

J의 피고 B에 대한 위 미지급 감리비 상당의 정산금 지급 의무가 이행지체에 빠졌는지 여부에 대한 주장, 입증이 없으므로, 위 미지급 감리비 원금 상당액만을 원고에 우선한 정산대상으로 본다.

2) 한편 원고가 우선수익자로서 이 사건 분양신탁계약 제24조에 따라 피고 I 다음

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

으로 정산받아야 할 대출원리금이 원금만 3,045,415,888원인 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이는 이 사건 공탁금을 훨씬 상회한다.

3) 따라서 원고와 피고들 사이에서 이 사건 공탁금 736,422,078원 중 위 미지급 감리비 72,280,000원을 제외한 나머지 664,142,078원에 대한 공탁금출급청구권이 원고에게 있다고 할 것이고, 피고들이 원고의 공탁금출급에 대한 승낙서를 교부하여 주지 않는 이상 원고로서는 공탁금출급을 위하여 피고들을 상대로 공탁금출급청구권 확인을 구할 이익도 있다.

4. 피고 B, C, D, E, F에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

제1항(기초사실) 및 제2의 가항(원고의 주장) 기재와 같다.

나. 인정근거

○ 피고 B: 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

○ 피고 C, D, E, F: 민사소송법 제208조 제3항 제2호(자백간주에 의한 판결)

다. 일부 기각

제3항 기재와 같다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 [redacted] 판사 [redacted]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

별지

이 사건 사업약정

제11조(감리업체 지정)

① 본 사업의 객관적인 기성률 점검 및 공사의 진행상황 확인을 위하여 피고 B는 J과 협의하여 정한 감리업체와 감리계약을 체결한다.

제20조(자금의 조달 및 관리운용)

① 다음의 자금은 제19조의 자금관리계좌에 입금, 관리하여야 한다.

1. 분양수입금
2. 피고 B가 원고로부터 차입한 대출금 중 미사용 금액
3. 부가세환급금 등
4. 연체료, 위약금, 이자수입, 각종 보험금 및 보증금 등 사업수행과정에서 발생하는 각종 수입금

② 분양수입금 등으로 공사비 및 제비용을 충당하지 못하는 경우에 피고 B는 자체적으로 자금을 조달하여 본 사업의 사업비에 충당하여야 한다.

제21조(자금의 집행방법)

① 자금관리계좌에서 자금을 인출하고자 할 경우에는 피고 B는 자금집행을 위한 인출요청 공문을 원고를 경우 또는 원고의 동의서를 첨부(제22조 제1항 제3호 내지 제5호 경우에 한한다)하여 J에게 서면으로 요청한다.

③ J은 피고 B의 자금인출 요청이 상당하다고 판단되는 경우에는 J은 피고 B에게 지급하거나 또는 피고 B가 자금을 지급하고자 하는 제3자에게 직접 지급할 수 있다. 단, J은 증빙서류가 미흡하거나 지급의 타당성이 결여된다고 판단하는 경우 서류의 보완을 요청하거나 그 지급을 보류할 수 있다.

제22조(자금의 집행순서)

① J은 제21조에 의하여 자금을 집행함에 있어 자금청구의 경합이 있는 경우 다음 각 호의 우선순위에 따라 지급한다.

1. 법령에 의한 각종 제세공과금 및 부담금, 신탁사무 처리와 관련하여 발생된 제비용 및 신탁보수 및 대리사무보수, 임대차보증금
2. 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 수분양자가 사업약정 및 대리사무계약에 따라 기납부한 분양대금
3. 설계·감리비용 및 각종 공사비용 및 용역비용, 기타 사업과 관련한 제반비용(단, 본 사업 공사 준공 이후 이건 비용지급(우선수익자 채권에 대해 연대보증을 한 자 또는 책

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

임준공의무를 부담하는 자에 한함)은 우선수익자의 피담보채권보다 후순위임)

4. 우선수익자의 피담보채권

5. 정산 후 잔액은 수익자에게 교부

제24조(준공후 이전등기 등)

④ 미분양 물건에 대하여는 원고 및 M의 채권확보를 위하여 J이 소유권을 보전관리하며 준공 후 3개월까지 신탁수익금으로 우선수익자의 대출 원리금 및 M의 미지급 공사대금을 지급함이 부족할 경우에는 미분양 물건을 할인분양, 임대, 담보대출, 처분 등의 방법으로 미지급된 대출 원리금 및 공사대금에 충당하기로 하며, 미분양 물건의 처분 방법 및 가격, 절차 등에 대하여는 M과 J이 협의하여 정하기로 한다. 이에 대하여 피고 B는 일체의 이의제기를 하지 않고 필요시 동 처분행위에 적극적으로 협조하여야 한다.

⑥ 준공 후 미분양물건의 처분, 임대, (할인) 분양 등으로 수납한 수입금은 제22조의 자금집행순서에서 정한 바에 따라 집행한다.

제25조(사업의 정산)

② 본 사업에 관한 회계처리, 세금계산 및 납부의 책임은 피고 B가 부담한다.

이 사건 대출약정

제7조(분양수입금 관리)

3. 피고 B는 제9조의 자금집행순서 및 방법에 의거하여 대출원리금, 공사대금, 기타 비용 등을 지급하여야 한다.

제9조(분양수입금의 배분 및 자금집행순서)

제7조 2항에 의거 입금되는 분양수입금은 다음 순위에 의해서 배분하여 인출키로 한다

1. 대출금 분할상환금 및 대출이자(연체이자가 우선함), 제세공과금

2. 피고 B의 사업 추진에 필요한 필수사업경비(설계비, 감리비, 분양관련비용 등 대출신청시 자금수지계획서 비용 범위 내) 및 신탁수수료

3. M의 공사기성금

4. 피고 B의 운영비(매월 20백만원 범위내) 및 사업수익 등

다만, 운영비는 대출금 분할상환 및 공사비 지급에 지장이 없다고 원고, M이 합의한 경우 인출할 수 있다.

제13조(대출채권 보전)

2. 피고 B는 처분신탁계약 체결 후 미분양 물건을 할인분양, 임대, 담보대출 등의 방법으

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

로 환가하여 동 대출 원리금 및 도급공사비에 충당하는 것으로 하고 피고 B는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없고, 이에 필요한 권리를 신탁회사에 위임한다.

3. 전항의 미분양 물건의 처분금액은 처분비용, 동 대출 연체이자, 대출원리금, 사업관련 운영비, 도급공사비, 기타비용의 순서로 집행한다.

제15조(협약의 효력)

1. 이 협약은 원고가 피고 B에게 대출을 실행한 때로부터 효력이 발생한다.
2. 이 협약 체결 이후에 추가약정서 등의 문서는 약정서로의 효력을 가지며 상호보완의 효력을 갖는다. 단, 내용이 불충분하거나 상충될 경우에는 협약서, 추가약정서의 순위로 우선권을 가진다.
3. 본 사업과 관련한 원고, 피고 B, M 상호간에 체결한 개별계약서의 내용과 본 협약서가 상충될 경우에는 본 협약이 우선하기로 한다.

이 사건 부동산신탁계약

위탁자 : 피고 B

신탁자 : J

제7조(우선수익자의 우선권)

① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 우선수익자와 그 채무자 간의 여신거래로 발생하여 증감 변동되는 우선수이갖의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다.

② 우선수익자는 수탁자가 발행하는 수익권증서에 기재된 금액을 최고한도로 하여 이 한도 내에서 수익을 얻을 권리가 있다.

③ 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다.

제15조(비용의 부담)

① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등과 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 수탁자의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

제22조(처분대금 등 정산방법)

① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 그 지급순위는 다음 각 호에 의한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수

가. 비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 신문공고료 등(처분잔대금 수납약정일까지 수탁자 명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)

나. 보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 재산처분 수수료 및 미지급 재산관리 수수료

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

2. 신탁등기 전 소액임대차보증금
3. 신탁등기 전 임대차보증금, 근저당권(채권최고액 범위 내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권, 단, 이들간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
4. 수탁자에게 반환의무있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
5. 우선수익자의 채권
6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 위탁자)에게 지급

이 사건 분양신탁계약

위탁자 : 피고 B

신탁자 : J

제2조(용어의 정의)

이 신탁계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

⑤ 신탁재산 : 신탁의 원본, 신탁의 수익 및 본건 분양사업과 관련하여 위탁자로부터 양수받은 분양대금채권과 분양수입금, 본 사업관련 신축 중인 건축물

제10조(우선수익자의 수익권)

① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 우선수익자와 피고 B 간의 여신거래로 발생한 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 채권에 한한다.

② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 금액을 최고한도로 하여 그 한도 내에서 수익을 받을 권리가 있다.

③ 우선수익자의 수익권은 수익자의 수익권보다 우선한다.

제11조(신탁부동산의 보전관리 등)

① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.

제16조(비용의 부담)

① 신탁재산에 대한 제세공과금, 등기·소송비 등 법적절차비용, 유지관리비 및 금융비용 등과 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

제24조(처분대금 등 정산)

① 수탁자가 신탁부동산을 처분, 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각호에 의한다.

1. 법령에 의한 각종 제세공과금 및 부담금, 신탁사무처리와 관련하여 발생된 제비용 및

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2022-03-15

신탁보수(대리사무보수 포함), 임대차보증금

2. 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 피분양자가 사업약정 및 대리사무계약에 따라 기 납부한 분양대금
3. 설계·감리비용, 공사비 각종 용역비용 및 기타 본 사업관련 제반 비용(단, 준공 후 우선수익자 채권에 대한 연대보증을 한 자 또는 책임준공의무를 부담하는 자에 대한 비용은 우선수익자의 피담보채권보다 후순임)
4. 우선수익자의 피담보채권
5. 정산 후 잔액은 수익자에게 교부

③ 이 신탁계약 전에 발생된 권리의 실행으로 인하여 신탁부동산이 환가되는 경우 그 대금 중 일부를 수탁자가 수령한 때의 대금정산도 제1항의 순서에 따른다.