

서울중앙지방법원

제 20 민사부

판 결

사	건	2013가합504340 양수금
원	고	씨제이건설 주식회사
피	고	1. 주식회사 이랜드리테일
		2. 주식회사 미강산업개발
		3. 주식회사 씨네마라인
		4. 케이비부동산신탁 주식회사
		5. A
		6. B
		7. C
		8. D
		9. E
		10. F
		11. G
		12. H
		13. I
		14. J
		15. K

- 16. L
- 17. M
- 18. N
- 19. O
- 20. P
- 21. Q
- 22. 주식회사 R
- 23. 대한민국
- 24. 안산시
- 25. S
- 26. T
- 27. U
- 28. V (개명 전: W)
- 29. X
- 30. Y
- 31. Z
- 32. AA
- 33. AB
- 34. AC
- 35. AD
- 36. AE

37. AF

38. AG

39. AH

40. AI

41. AJ

42. AK

43. AL

44. AM

45. AN

46. AO

47. AP

48. AQ

49. AR

50. AS

51. AT

52. AU

53. AV

54. AW

55. AX

56. AY

57. AZ

58. BA

59. BB

60. BC

61. BD

62. BE

63. BF

64. BG

65. BH

66. BI

67. BJ

68. BK

69. BL

70. BM

71. BN

72. BO

73. BP

74. BQ

75. BR

76. BS

77. BT

78. BU

변 론 종 결 2015. 3. 20.

판 결 선 고 2015. 4. 17.

주 문

1. 피고 주식회사 이랜드리테일은 원고에게 565,096,724원 및 그 중 85,799,516원에 대하여는 2007. 12. 1.부터, 58,268,071원에 대하여는 2008. 1. 1.부터, 47,781,990원에 대하여는 2008. 2. 1.부터, 51,738,089원에 대하여는 2008. 3. 1.부터, 56,790,456원에 대하여는 2008. 4. 1.부터, 56,277,283원에 대하여는 2008. 5. 1.부터, 61,014,183원에 대하여는 2008. 6. 1.부터, 50,428,479원에 대하여는 2008. 7. 1.부터, 53,330,580원에 대하여는 2008. 8. 1.부터, 43,668,077원에 대하여는 2008. 9. 1.부터 각 2013. 2. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고와 피고 주식회사 미강산업개발, 주식회사 씨네마라인, 케이비부동산신탁 주식회사, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, 주식회사 R, 대한민국, 안산시, T 사이에서, 피고 주식회사 이랜드리테일이 2010. 7. 15. 수원지방법원 안산지원 2010년 금 제2987호로 공탁한 147,568,959원에 대한 공탁금출급청구권이 원고에게 있음을 확인한다.
3. 원고와 피고 주식회사 미강산업개발, 주식회사 씨네마라인, 케이비부동산신탁 주식회사, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, 주식회사 R, 대한민국, S, T, U, V, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN,

AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV 사이에서, 피고 주식회사 이랜드리테일이 2012. 3. 20. 수원지방법원 안산지원 2012년 금 제902호로 공탁한 134,623,647원에 대한 공탁금출급청구권이 원고에게 있음을 확인한다.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문과 같다.

예비적 청구취지 : 피고 주식회사 이랜드리테일은 원고에게 847,289,330원 및 그 중 85,799,516원에 대하여는 2007. 12. 1.부터, 58,268,071원에 대하여는 2008. 1. 1.부터, 47,781,990원에 대하여는 2008. 2. 1.부터, 51,738,089원에 대하여는 2008. 3. 1.부터, 56,790,456원에 대하여는 2008. 4. 1.부터, 56,277,283원에 대하여는 2008. 5. 1.부터, 61,014,183원에 대하여는 2008. 6. 1.부터, 50,428,479원에 대하여는 2008. 7. 1.부터, 53,330,580원에 대하여는 2008. 8. 1.부터, 43,668,077원에 대하여는 2008. 9. 1.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 49,494,319원에 대하여는 2008. 10. 1.부터, 47,165,801원에 대하여는 2008. 11. 1.부터, 50,908,839원에 대하여는 2008. 12. 1.부터, 48,806,891원에 대하여는 2009. 1. 1.부터, 45,769,296원에 대하여는 2009. 2. 1.부터, 40,047,459원에 대하여는 2009. 3. 1.부터 각 2014. 7. 31.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. BW의 신축과 이 사건 신탁계약의 체결

1) 원고는 2002. 8. 1. 피고 주식회사 미강산업개발(이하 '미강산업개발'이라 한다), 주식회사 씨네마라인(이하 '씨네마라인'이라 한다)으로부터 안산시 단원구 BX 소재 BW 상가(이하 'BW'라 한다)의 신축공사를 도급받아 이를 완공하였다. 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 원고에게 위 공사대금 중 일부의 대물변제 명목으로 BW의 전체 구분소유권 중 분양가 기준 25.13%에 해당하는 부분의 소유권을 이전하여 주었다.

2) 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 2006년경 피고 케이비부동산신탁 주식회사(이하 '케이비부동산신탁'이라 한다)에게 BW의 전체 구분소유권 중 원고에게 대물변제 조로 양도한 부분을 제외한 나머지 부분을 신탁하였다(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다). 이 사건 신탁계약은 '제1부동산관리처분신탁계약'과 '제1부동산관리처분신탁계약 특약'으로 구성되어 있는바, 위 신탁계약 중 신탁부동산의 임대차에 관한 주요 내용은 다음과 같다.

< 이 사건 신탁계약 중 신탁부동산의 임대차에 관한 주요 내용 >

[제1부동산관리처분신탁계약]

제8조 (유지관리)

피고 케이비부동산신탁은 신탁기간동안 신탁부동산의 등기부상 소유권 명의만을 보존하고 처분행위 일체를 수행하되, 사용·수익 및 유지관리사무는 피고 미강산업개발,

씨네마라인이 하기로 한다. 다만, 임대차계약업무는 피고 케이비부동산신탁이 사전 승낙한 경우에만 가능하고 임대차보증금은 피고 케이비부동산신탁에게 입금하여야 한다.

제9조 (임대차 등)

③ 이 신탁계약 체결 후 신규 임대차 또는 재임대차계약은 피고 케이비부동산신탁의 사전승낙을 조건으로 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 명의로 체결하되, 임대차보증금은 피고 케이비부동산신탁에게 입금하여야 한다.

[제1부동산관리처분신탁계약 특약]

제1조 (용어의 정의)

본 특약에서 사용하는 용어의 정의는 다음에서 정한 것을 제외하고는 본조 제1호 기재 사업약정 제2조가 정한 바와 같다.

1. ‘사업약정(서)’라고 함은 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 케이비부동산신탁, 원고 및 주식회사 경남은행(이하 ‘경남은행’이라 한다) 사이에 2005. 9. 30.자로 체결된 사업약정(서)를 말한다.

1. ‘제1순위 우선수익자’는 사업약정상의 대주사와 같은 의미이고, 제1순위 우선수익자의 지시는 사업약정상의 대주사의 지시와 같은 의미이다.

제2조 (본 신탁계약의 목적 등)

① 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 피고 케이비부동산신탁에게 신탁부동산을 신탁함에 있어 대주사를 제1순위 우선수익자로, 시공사를 제2순위 우선수익자로 각 지정하는 방법으로 본 사업에 소요되는 자금을 조달하고, 피고 케이비부동산신탁은 신탁부동산을 분양·관리·임대·운용하여 발생한 이익을 우선수익자·수익자에 대한 신탁이익을 지급함으로써, 우선수익자 및 수익자가 본 사업에 따른 신탁이익을 향유할 수 있도록

록 함에 본 신탁계약의 목적이 있다.

② 제1부동산관리처분신탁계약과 본 특약의 내용이 상충하는 경우에는 본 특약이 우선하고, 사업약정의 내용 중 제1신탁계약에 관한 내용은 본 특약에 편입된다.

제7조의2 (분양 및 임대 등)

① 신탁부동산에 관한 분양은 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 제2순위 우선수익자의 동의를 얻어 분양계약을 체결하고, 피고 케이비부동산신탁은 그 분양계약이 정한 조건에 따라 수분양자 명의의 소유권이전등기를 경료하는 방법으로 한다.

② 신탁부동산에 관한 임대는 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 제2순위 우선수익자의 동의를 얻어 임대차계약을 체결하고, 피고 케이비부동산신탁은 그 임대차계약이 정한 조건에 따라 수분양자에게 임대차목적물을 인도하는 방법으로 한다.

③ 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 제1항 기재 분양계약 및 제2항 기재 임대차계약이 체결되는 즉시 피고 케이비부동산신탁에게 그 계약체결사실을 통보함과 동시에 그 계약서 원본을 피고 케이비부동산신탁에게 보관하여야 하고, 그 수분양금 또는 임대차보증금은 본 특약이 정한 계좌에 입금되도록 하여야 한다.

④ 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 제1항 기재 분양계약 및 임대차계약의 모든 조건(또는 계약조항)에 관하여 사전에 대주사의 서면승낙을 받아야 하고, 그 조건에 관하여 대주사의 특별한 지시가 있을 경우에는 그 지시에 따라야 한다.

제8조 (신탁재산에 속하는 금전의 관리)

② 피고 케이비부동산신탁은 본조 제1항 각호 기재 수분양금 외의 신탁재산에 속하는 자금을 관리하기 위하여 경남은행에 피고 케이비부동산신탁 명의의 계좌를 개설하고, 위 계좌를 통하여 이를 입출금 및 운용하는 등 관리하기로 한다.

제14조 (수익권의 종류 및 수익자의 지정)

② 최초의 제1-1순위 내지 제1-4순위 우선수익자로 경남은행을, 최초의 제2순위 우선수익자로 시공사를 각 지정하고, 우선수익권증서를 각 발행한다.

나. 피고 주식회사 R의 설립 등

1) 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 BW의 수분양자들은 2007. 7. 19. 피고 주식회사 R(이하 'R'라 한다)를 설립하였다.

2) 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 이 사건 신탁계약 체결 후 BW 중 피고 케이비부동산신탁에 신탁한 부분을 수분양자들에게 분양하기 시작하였다. BW의 전체 구분소유권 중 피고 케이비부동산신탁에 신탁된 부분의 비율은 분양가 기준으로 2007. 11. 부터 2008. 8.까지는 22.86%, 2008. 9.부터 2009. 2.까지는 21.11%였고, 나머지 수분양자들이 소유한 부분은 2007. 11.부터 2008. 8.까지는 52.01%, 2008. 9.부터 2009. 2.까지는 53.76%였다.

다. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 2007. 8. 24. 주식회사 이랜드월드(이하 '이랜드월드'라 한다)에게 BW A, B동의 각 지하 1층, 지상 1 내지 5층(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다)을 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

< 이 사건 임대차계약의 주요 내용 >

제3조 (용도 및 임대차목적물의 사용)

① 이랜드월드 및 그 계열사(이하 본 계약에서 '이랜드월드 등'이라 한다)는 이 사건 상가건물을 아울렛 쇼핑몰로 이용하기로 한다.

제4조 (계약의 효력)

① 본 계약은 이 사건 상가건물의 전체 소유자의 각 위임장 및 각 인감증명서를 모두 첨부하여 이랜드월드 등에게 제출하면 효력이 생긴다.

제5조 (임대차기간)

① 본 계약상 임대차기간은 이 사건 상가건물을 이용하여 아울렛 쇼핑몰을 오픈한 날로부터 10년의 기간으로 하며, 영업개시일 전에 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 협의하여 일자를 확정하고 본 계약서에 기재하기로 한다. 다만, 임대차기간 개시 전이라도 이랜드월드 등의 요청이 있는 경우 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드 등이 협의하여 이 사건 상가건물에 대한 인테리어 공사를 개시할 수 있다.

제8조 (임대차보증금 및 납부)

① 이랜드월드 등은 이 사건 상가건물 전체에 대한 임대차보증금 5,000,000,000원을 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 소유지분(분양가 기준)에 대한 비율금액을 원고 명의 계좌에 납부하기로 한다.

제10조 (월 임대료)

① 이랜드월드 등은 피고 미강산업개발, 씨네마라인에게 총 매출액의 3%(부가가치세 별도)를 매월 임대료로 납부하기로 하고, 납부 기준일은 이랜드월드 등의 영업개시일로부터 30일이 경과한 날을 기준으로 한다.

③ 월 임대료는 영업개시일로부터 발생하는 것으로 하며, 임대료 연체시 임대료를 연체한 날로부터 연 15%의 연체이자를 부과한다.

2) 원고와 피고 R도 같은 날 각각 개별적으로 이랜드월드에게 이 사건 상가건물을 임대하였다.¹⁾ 원고와 피고 R가 각각 이랜드월드와 체결한 임대차계약의 내용도 임대차

보증금 부분²⁾을 제외하고는 이 사건 임대차계약과 같다.

3) 이랜드월드는 2007. 11.부터 BW에서 'BY'이라는 쇼펍몰을 개장하여 영업을 시작하였다. 피고 이랜드리테일은 2009. 9. 1. 이랜드월드의 유통사업부문인 BY을 흡수 합병하여 이 사건 임대차계약의 임차인지위를 승계하였다.

라. 이 사건 임대차계약의 해지통고와 차임채권 압류

1) 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 피고 케이비부동산신탁으로부터 이 사건 임대차계약 제4조 제1항이 정한 위임장 및 인감증명서를 교부받지 못하였다. 이랜드월드는 2009. 2. 19. 피고 미강산업개발, 씨네마라인에게 피고 케이비부동산신탁의 위임장 및 인감증명서가 제출되지 아니하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였다.

2) 이랜드월드의 2007. 11.부터 2009. 2.까지의 월별 매출액을 토대로 계산한 이 사건 임대차계약에 의한 월별 차임 중 이 사건 상가건물에서 피고 케이비부동산신탁이 수탁자로서 소유한 부분의 비율에 해당하는 금액은 아래 [표]와 같다.

[표]

월	차임 중 피고 케이비부동산신탁의 소유부분의 비율에 해당하는 금액(원)
2007. 11.분	85,799,516
2007. 12.분	58,268,071
2008. 1.분	47,781,990
2008. 2.분	51,738,089

- 1) 피고 R의 경우 자신이 임대인이 된 것이 아니라, 개별 구분소유자가 임대인이 되고 피고 R가 레인보우원 주식회사와 함께 각 구분소유자들을 대리하여 이랜드월드로 하여금 임대차계약을 체결하였다.
- 2) 원고와 이랜드월드가 체결한 임대차계약에 의하면, 임대차보증금은 5,000,000,000원에 BW의 전체 구분소유권 중 원고가 소유한 부분의 분양가 비율을 곱한 금액이고, 이랜드월드 등은 이를 원고 명의 계좌로 입금하여야 한다. 피고 R와 이랜드월드가 체결한 임대차계약에 의하면, 임대차보증금은 5,000,000,000원이고, 이랜드월드 등은 이를 피고 R 명의 계좌로 입금하여야 한다.

2008. 3.분	56,790,456
2008. 4.분	56,277,283
2008. 5.분	61,014,183
2008. 6.분	50,428,479
2008. 7.분	53,330,580
2008. 8.분	43,668,077
2008. 9.분	49,494,319
2008. 10.분	47,165,801
2008. 11.분	50,908,839
2008. 12.분	48,806,891
2009. 1.분	45,769,296
2009. 2.분	40,047,459

3) 피고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q은 2008. 4. 30. 수원지방법원 안산지원 2008타채2936호로 청구금액을 총 1,696,787,281원으로 하여 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 이랜드월드에 대하여 가지는 이 사건 임대차계약에 의한 차임채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

4) 피고 R는 2009. 11. 2. 수원지방법원 안산지원 2009타채11584호로 청구금액을 53,327,599원으로 하여 피고 미강산업개발이 이랜드월드에 대하여 가지는 이 사건 임대차계약에 의한 차임채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

5) 피고 U는 2010. 11. 26. 수원지방법원 안산지원 2010타채19141호로 청구금액을 2,100,000,000원으로 하여 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 피고 이랜드리테일에 대하여 가지는 이 사건 임대차계약에 의한 차임채권 및 임대차종료 후 차임 상당 부당이득 반환채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

6) 피고 S, V, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM,

AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, B F, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV은 피고 S을 선정당사자로 하여 2011. 3. 15. 수원지방법원 안산지원 2011타채3769호로 청구금액을 총 7,280,973,688원으로 하여 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 피고 이랜드리테일에 대하여 가지는 이 사건 임대차계약에 의한 차임채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

7) 피고 S은 2011. 1. 28. 수원지방법원 안산지원 2011타채1926호로 청구금액을 162,779,200원으로 하여 피고 미강산업개발이 피고 이랜드리테일에 대하여 가지는 이 사건 임대차계약에 의한 차임채권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

마. 차임 공탁 및 공탁금출급청구권에 대한 채납처분과 채권압류 등

1) 피고 이랜드리테일은 2010. 7. 15. '① 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 피고 케이비부동산신탁으로부터 이 사건 임대차계약에 의한 동의를 얻지 못하여 피고 이랜드리테일이 위 임대차계약을 해지하였으나 위 해지의 효력에 의문이 있고, ② 피고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q이 수원지방법원 안산지원 2008타채 2936호로 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 차임채권에 관하여, 피고 R가 수원지방법원 안산지원 2009타채11584호로 피고 미강산업개발의 차임채권에 관하여 각 채권압류 및 추심명령을 받은 후 추심금 청구의 본안소송을 제기하였으며, ③ 피고 이랜드리테일이 임대인인 피고 미강산업개발, 씨네마라인에게 차임을 지급할 경우 피고 케이비부동산신탁이 피고 이랜드리테일을 상대로 차임 상당의 부당이득반환을 구한다면 피고 이랜드리테일로서는 차임을 이중으로 지급하여야 하는 위험이 있어 차임을 누구에게 지급하여야 할지 알 수 없다'는 이유로 피고 미강산업개발, 씨네마라인 또는 케이비부

동산신탁을 피공탁자로 하여 수원지방법원 안산지원 2010년 금 제2987호로 이 사건 임대차계약에 의한 2008. 9.분 내지 2008. 11.분의 차임 상당액 147,568,959원을 공탁하였다(이하 '이 사건 제1 공탁'이라 한다).

2) 피고 이랜드리테일은 2012. 3. 20. 수원지방법원 안산지원 2010타채 19141호로 피고 U가, 같은 지원 2011타채3769호로 S, V, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, A Y, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV이, 같은 지원 2011타채1926호로 피고 S이 각 압류채권자로 추가 된 것 이외에는 위 1)에서 본 바와 같은 이유로 피고 미강산업개발, 씨네마라인 또는 케이비부동산신탁 또는 원고를 피공탁자로 하여 수원지방법원 안산지원 2012년 금 제 902호로 위 임대차계약에 의한 2008. 12.분 내지 2009. 2.분의 차임 상당액 134,623,647원을 공탁하였다(이하 '이 사건 제2 공탁'이라 하고, 이 사건 제1, 2 공탁을 합하여 '이 사건 각 공탁'이라 한다).

3) 안산세무서장은 2010. 12. 20. 피고 미강산업개발이 합계 6,164,519,760원의 국세를, 피고 씨네마라인이 합계 8,868,264,310원의 국세를 각 체납하였음을 이유로 이 사건 제1 공탁금에 대한 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 각 공탁금출급청구권을 압류하였다. 또한 안산세무서장은 2012. 12. 7. 피고 미강산업개발이 합계 7,102,813,990원의 국세를, 피고 씨네마라인이 합계 10,239,988,540원의 국세를 각 체납하였음을 이유로 이 사건 제2 공탁금에 대한 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 각 공탁금출급청구권을 압류하였다.

4) 안산시장은 2010. 9. 2. 피고 미강산업개발이 584,488,560원의 지방세를, 피고

씨네마라인이 739,822,110원의 지방세를 각 체납하였음을 이유로 이 사건 제1 공탁금에 대한 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 각 공탁금출급청구권을 압류하였다.

5) 피고 T은 2011. 6. 27. 수원지방법원 안산지원 2011타채13230호로 청구금액을 315,959,086원으로 하여 이 사건 제1 공탁금에 대한 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 각 공탁금출급청구권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다. 또한 피고 T은 2012. 6. 21. 수원지방법원 안산지원 2012타채9158호로 이 사건 제2 공탁금에 대한 피고 미강산업개발의 공탁금출급청구권에 관하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

바. 원고의 채권양수와 이 사건 합의서의 작성

1) 원고는 2011. 6. 30. 피고 케이비부동산신탁으로부터 이 사건 상가건물 중 피고 케이비부동산신탁이 수탁자로서 소유한 부분에 관하여 이랜드월드가 위 상가건물의 점유를 시작한 이후부터의 차임 상당의 부당이득반환청구채권을 양수하였고, 2011. 7. 4. 피고 케이비부동산신탁을 대리하여 피고 이랜드리테일에게 채권양도의 통지를 하였다.

2) 한편, 원고, 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 케이비부동산신탁, 이랜드리테일은 2012. 5. 30. 다음과 같은 내용의 합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 합의서'라 한다)

< 이 사건 합의서의 주요 내용 >

1. 이 사건 임대차계약의 해지 확인

피고 미강산업개발, 씨네마라인, 이랜드리테일은 이 사건 임대차계약이 2009. 2. 23.자로 해지되었음을 확인한다.

2. 부당이득 채권자

원고, 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 케이비부동산신탁, 이랜드리테일은 원고와 피고 케이비부동산신탁이 2011. 6. 30. 체결한 채권양수도계약에 의거하여 이 사건 상가

건물의 점유·사용으로 인한 부당이득의 채권자가 원고임을 확인한다.

3. 부당이득금 지급

① 피고 이랜드리테일은 이 사건 임대차계약 해지시점인 2009. 2. 23.부터 2012. 5. 31.까지의 부당이득금을 이 사건 합의서 작성일로부터 30일 이내에 원고에게 지급하기로 한다.

② 2012. 6. 1.부터의 부당이득금은 매월 말일을 기준으로 정산하여 익월 10일까지 피고 이랜드리테일이 원고에게 지급하기로 한다.

④ 2007. 11.분 내지 2009. 2.분의 임대료 상당 금원(피고 이랜드리테일은 이 사건 임대차계약 해지시점인 2009. 2. 23.까지의 임대료 상당 금원을 공탁한 바 있음)에 대하여는 원고와 피고 이랜드리테일이 별도 처리하기로 한다.

[인정근거]

가. 원고와 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 피고 이랜드리테일, A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, 대한민국, 안산시, S, U, Y, AA, AE, AF, AH, AJ, AL, AM, AO, AP, AQ, AS, AT, AY, AZ, BB, BC, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BN, BO, BQ, BR, BS, BT, BU, BV 사이 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6 내지 17호증, 갑 제18호증의 1, 2, 갑 제19호증, 갑 제20호증의 1 내지 7, 갑 제21호증, 갑 제22호증의 1 내지 8, 갑 제23호증의 1, 2, 갑 제24, 25호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 원고와 피고 케이비부동산신탁, G, T, V, X, Z, AB, AC, AD, AG, AI, AK, AN, AR, AU, AV, AW, AX, BA, BD, BE, BM, BP 사이 : 민사소송법 제150조에 의한 자백 간주

2. 청구원인에 대한 판단

가. 양수금 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 피고 케이비부동산신탁을 포함한 다른 소유자들로부터 위임장 및 인감증명서를 교부받아 이랜드월드에 제출하여야 위 임대차계약의 효력이 발생한다고 약정하였다. 그 후 이랜드월드는 피고 미강산업개발, 씨네마라인으로부터 피고 케이비부동산신탁의 위임장과 인감증명서를 제출받지 못하였음에도 불구하고, 피고 미강산업개발, 씨네마라인에게 이 사건 임대차계약에 의한 임대차보증금과 차임 일부를 지급하여 임차인으로서의 채무를 이행하였고, 피고 미강산업개발, 씨네마라인도 이 사건 상가건물을 이랜드월드에 인도하여 임대인으로서의 채무를 이행하였으므로, 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드 사이에서는 피고 케이비부동산신탁의 동의 유무와 상관없이 이 사건 임대차계약의 효력을 발생시키기로 하는 묵시적 합의가 성립하였다고 보인다. 그러나 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 이 사건 신탁계약을 통해 이 사건 상가건물을 피고 케이비부동산신탁에 신탁함으로써 신탁기간 동안 이 사건 상가건물의 대내외적 소유권을 피고 케이비부동산신탁에 이전한 점에 비추어 보면, 위와 같이 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드 사이의 이 사건 임대차계약이 유효하다고 하더라도, 그것이 피고 케이비부동산신탁에 대한 관계에서 적법한 점유권원이 된다고 보기는 어렵다.

따라서 이랜드월드의 임차인지위를 승계한 피고 이랜드리테일은 피고 케이비부동산신탁으로부터 이 사건 상가건물에 관한 차임 상당의 부당이득반환청구채권을 양수한 원고에게 2007. 11.부터 2008. 8.까지 이랜드월드가 법률상 원인 없이 위 상가건물을

점유·사용한 것에 대한 차임 상당의 부당이득액 중 피고 케이비부동산신탁의 소유부분의 비율에 해당하는 565,096,724원 및 그 중 2007. 11.분 차임 85,799,516원에 대하여는 2007. 12. 1.부터, 2007. 12.분 차임 58,268,071원에 대하여는 2008. 1. 1.부터, 2008. 1.분 차임 47,781,990원에 대하여는 2008. 2. 1.부터, 2008. 2.분 차임 51,738,089원에 대하여는 2008. 3. 1.부터, 2008. 3.분 차임 56,790,456원에 대하여는 2008. 4. 1.부터, 2008. 4.분 차임 56,277,283원에 대하여는 2008. 5. 1.부터, 2008. 5.분 차임 61,014,183원에 대하여는 2008. 6. 1.부터, 2008. 6.분 차임 50,428,479원에 대하여는 2008. 7. 1.부터, 2008. 7.분 차임 53,330,580원에 대하여는 2008. 8. 1.부터, 2008. 8.분 차임 43,668,077원에 대하여는 2008. 9. 1.부터 각 피고 이랜드리테일에 대한 이 사건 소장 부분 송달일인 2013. 2. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 공탁금출급청구권 확인청구

1) 이 사건 각 공탁금출급청구권의 귀속주체에 대한 판단 기준

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 당사자인 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드 사이에서는 유효하므로, 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 위 임대차계약에 따라 이랜드월드로부터 차임을 지급받을 권리가 있다. 그러나 한편, 이 사건 임대차계약은 이 사건 상가건물 중 일부의 소유자인 피고 케이비부동산신탁에 대한 관계에서는 적법한 점유권원이 될 수 없으므로, 피고 케이비부동산신탁은 자신의 소유권에 기하여 법률상 원인 없이 이 사건 상가건물을 점유·사용한 이랜드월드를 상대로 차임 상당의 부당이득반환을 구할 권리가 있다.

결국 피고 이랜드리테일이 이 사건 임대차계약에 의한 차임 또는 차임 상당 부당이득금으로 공탁한 이 사건 각 공탁금이 피고 미강산업개발, 씨네마라인 또는 피고 케이비부동산신탁의 승계인인 원고 중 누구에게 귀속되어야 하는지는 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 피고 케이비부동산신탁 사이의 법률관계를 규율하고 있는 이 사건 신탁계약의 내용에 따라 결정되어야 한다.

이때 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 이랜드리테일, 케이비부동산신탁을 제외한 나머지 피고들은 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 차임채권을 압류하여 이 사건 각 공탁서에 압류채권자로 기재되었거나 피고 미강산업개발, 씨네마라인의 이 사건 각 공탁금출급청구권을 압류한 자들로서 이 사건 각 공탁금이 피고 미강산업개발, 씨네마라인에게 귀속되어야 자신들의 권리를 행사할 수 있어 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이해관계를 같이하므로, 위 피고들과 원고 사이에서도 이 사건 각 공탁금출급청구권의 귀속주체는 이 사건 신탁계약의 내용에 따라 결정된다.

2) 이 사건 신탁계약 중 신탁부동산의 임대차에 관한 내용

이 사건 신탁계약 중 제1부동산관리처분신탁계약 제8조는 신탁부동산의 사용·수익 및 유지·관리 사무는 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 담당하되, 임대차계약업무는 피고 케이비부동산신탁이 사전 승낙한 경우에만 가능하고, 임대차보증금은 피고 케이비부동산신탁에게 지급하여야 한다고 규정하고 있고, 제9조는 이 사건 신탁계약 체결 후 신규 임대차 또는 재임대차 계약은 피고 케이비부동산신탁이 승인한 경우에만 가능하고, 임대차보증금은 피고 케이비부동산신탁에게 지급하여야 한다고 규정하고 있다.

이 사건 신탁계약 중 제1부동산관리처분신탁계약 특약 제7조의2 제2항은 신탁부동산에 관한 임대차계약은 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 제2순위 우선수익자³⁾의 동

의를 얻어 체결한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 피고 미강산업개발, 씨네마라인은 신탁부동산에 관한 임대차계약 체결 즉시 피고 케이비부동산신탁에게 이를 통보함과 동시에 그 계약서 원본을 피고 케이비부동산신탁에게 교부하여야 하고, 그 임대차보증금은 본 특약이 정한 계좌⁴⁾에 입금되도록 하여야 한다고 규정하고 있다. 나아가 같은 조 제4항은 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 신탁부동산에 관한 임대차계약의 모든 조건 또는 계약조항에 관하여 사전에 대주사인 경남은행의 서면승낙을 받아야 하고, 그 조건에 관하여 대주사의 특별한 지시가 있으면 따라야 한다고 규정하고 있다.

3) 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 이 사건 신탁계약상 신탁부동산의 임대차가 허용되기 위한 요건을 갖추었는지 여부

위와 같은 이 사건 신탁계약의 내용에 비추어 보면, 피고 미강산업개발, 씨네마라인이 신탁부동산을 제3자에게 임대하기 위해서는 ① 수탁자인 피고 케이비부동산신탁의 사전 승낙을 받아야 하고, ② 시공사이자 제2순위 우선수익자인 원고의 동의를 얻어야 하며, ③ 대주사인 경남은행으로부터 임대차계약의 모든 조건에 관하여 사전에 서면 승낙을 받아야 함을 알 수 있다.

피고 미강산업개발, 씨네마라인이 이 사건 임대차계약에 관하여 피고 케이비부동산신탁으로부터 사전 승낙을 받지 아니하였음은 앞에서 본 바와 같다. 또한 원고가 BW 중 자신의 소유부분을 이 사건 임대차계약과 대동소이한 조건으로 이랜드월드에 임차하였음은 앞에서 본 바와 같으나, 그것만으로 원고가 이 사건 상가건물 중 피고 케이비부동산신탁 소유 부분에 대한 이 사건 임대차계약 체결에 동의하였다고 보기는 어렵

3) 시공사인 원고를 말한다(이 사건 신탁계약 중 제1부동산관리처분신탁계약 특약 제14조 제2항).

4) 이 사건 신탁계약 중 제1부동산관리처분신탁계약 특약 제8조 제2항에 따라 피고 케이비부동산신탁이 수분양금 외의 신탁재산에 속하는 자금을 관리하기 위하여 경남은행에 개설한 피고 케이비부동산신탁 명의의 계좌를 말한다.

다. 나아가 대주사인 경남은행이 이 사건 임대차계약의 모든 조건에 관하여 사전에 승낙하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고 미강산업개발, 씨네마라인과 이랜드월드는 이 사건 신탁계약에 의하여 이 사건 상가건물에 관한 임대차계약 체결이 허용되기 위한 요건을 갖추지 못하였으므로, 피고 케이비부동산신탁에 대하여 이 사건 임대차계약이 유효하다고 주장할 수 없다.

4) 소결론

이러한 점에 비추어 보면, 이랜드월드는 피고 이랜드리테일은 피고 케이비부동산신탁에 대한 관계에서는 이 사건 상가건물 중 피고 케이비부동산신탁의 소유 부분을 무단으로 점유·사용하였던 것이 되므로, 피고 케이비부동산신탁에게 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무를 부담하고, 나아가 만약 그로 인하여 피고 케이비부동산신탁이 입은 손해가 있다면 이를 배상할 책임까지 있다. 피고 이랜드리테일이 이 사건 상가건물에 대한 차임 또는 차임 상당 부당이득 명목으로 공탁한 이 사건 각 공탁금은 피고 케이비부동산신탁으로부터 이랜드월드 및 피고 이랜드리테일에 대한 위 차임 상당의 부당이득반환청구권을 양수한 원고에게 귀속되어야 마땅하다.

따라서 원고와 이 사건 제1 공탁의 피공탁자인 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 케이비부동산신탁, 이 사건 제1 공탁 관련 압류채권자들인 피고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, 대한민국, 안산시, T 사이에서 이 사건 제1 공탁금출급청구권은 원고에게 있다. 또한 원고와 이 사건 제2 공탁의 피공탁자인 피고 미강산업개발, 씨네마라인, 케이비부동산신탁, 이 사건 제2 공탁 관련 압류채권자들인 피고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, 주식회사 R, 대한민국, S, T, U, V, X,

Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV 사이에서 이 사건 제2 공탁금출급청권은 원고에게 있다.

나아가 피고 이랜드리테일, A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, 대한민국, 안산시, S, U, Y, AA, AE, AF, AH, AJ, AL, AM, AO, AP, AQ, AS, AT, AY, AZ, BB, BC, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BN, BO, BQ, BR, BS, BT, BU, BV은 원고의 위 공탁금출급청구권을 다투고 있고, 나머지 피고들은 이를 다투지는 아니하나 원고가 이 사건 각 공탁금을 출급받기 위해서는 공탁서에 피공탁자 또는 압류채권자로 기재된 위 나머지 피고들을 상대로 이 사건 각 공탁금출급청구권이 원고에 귀속된다는 확인판결을 받을 필요가 있으므로, 확인의 이익도 인정된다.

3. 피고 U의 주장에 대한 판단

피고 U는 2013. 3. 19. 앞서 본 수원지방법원 안산지원 2010타채19141호 채권압류 및 추심명령에 관하여 압류해제 및 추심권 포기 신고서를 제출하였으므로, 자신에 대한 청구는 기각되어야 한다고 주장한다. 그러나 집행공탁 후에는 압류명령취하가 허용되지 않으므로, 피고 U가 이 사건 각 공탁 이후에 압류해제 및 추심포기 신고서를 제출했다고 하더라도 이는 자신의 배당금수령권을 포기하는 효과가 있을 뿐 기존의 채권압류 및 추심명령의 효력이 소멸되는 것은 아니다. 따라서 피고 U의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한

다.

재판장	판사	김용관
-----	----	-----

	판사	이상률
--	----	-----

	판사	김유신
--	----	-----