

의정부지방법원 2022. 12. 22 선고 2021가합58127(본소), 2022가합51970(반소) 판결
[건축주명의변경 절차 이행청구의 소 · 공사대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 김연경

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 안병찬

소송복대리인 변호사 정동식, 오수정

변 론 종 결 2022. 12. 1.

판 결 선 고 2022. 12. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게
가. 별지 건축 신고필증 상의 건축주명의에 관하여 원고(반소피고)를 공동건축주로 추가하는
건축주명의변경절차를 이행하고,
나. 원고(반소피고)가 별지 건축 신고필증 상의 건축물들에 관하여 사용승인신청을 함에 있어
사용승인신청에 대한 승낙의 의사표시를 하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항 기재와 같다.

2. 반소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 154,762,265원 및 이에 대하여 2020. 1. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 강원 철원군 C 임야 4,355㎡(위 토지는 2019. 3. 26.경 C 임야 1,479㎡, D 임야 1,794㎡, E 임야 686㎡, F 임야 396㎡로 분할되었는데, 이하 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 소유자이고, 피고는 위 토지 인근에 위치한 G 토지 일대에서 관광농원개발사업을 진행한 사람이다.

나. 원고와 피고, H는 2017. 7.경 원고가 피고, H에게 공사대금을 지급하면 피고, H가 강원 철원군 G 일대에 단독주택을 건축하면서 이 사건 토지 지상에도 단독주택 1동을 건축하여 주기로 하는 계약을 체결하였는데, 이에 따라 원고는 2017. 11. 7.경부터 피고와 H에게 공사대금을 지급하였고, 피고는 2017. 11. 28.경 자신의 명의로 건축허가를 받아 위 건축공사를 시작하였다.

다. 원고와 피고, H는 2019. 2.경 피고, H가 원고로부터 추가 공사대금을 지급받고 이 사건 토지 지상에 단독주택 총 3동(별지 건축 신고필증상 동고유번호 I, J, K번 건물, 이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 건축하여(이하 ‘이 사건 공사’라고 한다) 위 건축공사에 관한 건축주명의로 원고를 추가해주기로 하는 약정(이하 ‘이 사건 건축주명의로변경 약정’이라고 한다)을 체결하였다.

라. 피고는 2019. 2. 1. 이 사건 토지 및 강원 철원군 G 토지 등 9필지 지상에 단독주택 9개동을 신축하는 공사에 관하여 강원 철원군 L면장으로부터 건축주명의가 피고로 된 별지 건축·대수선·용도변경 신고필증(신고번호 : M)을 교부받았다.

마. H는 건축주명의변경을 요구하는 원고에게 2019. 12. 16. ‘내일 건축주명의변경허가가 나온다.’, 2020. 3. 18. ‘건축주명의변경 시켜왔다.’, 2020. 4. 16. ‘다음 주중에 건축주명의변경이 가능하다.’, 2020. 5. 3. ‘명의변경 후 대출이 되든 안 되든 준공하고 손을 떼겠다.’, 2020. 5. 19. ‘신고는 했는데 아직 건축주명의변경이 안 되었다.’, 2020. 6. 11. ‘건축주명의변경은 챙기지 못했는데 오늘 챙겨보겠다.’, 2020. 6. 26. ‘명의변경은 건축사가 세움터라는 앱을 이용하여 처리하는 것이다.’, 2020. 7. 1. ‘건축주명의변경만 하면 되는데 건축사가 애를 먹인다.’, 2020. 7. 4. ‘어제 건축신고 원고 명의로 처리되었다.’, 2020. 7. 9. ‘관광농원허가를 득한 다음 단계가 건축주명의를 원고로 바꾸는 것이다.’라는 등의 카카오톡 메시지를 보냈고, 피고는 2020. 8. 12. 원고에게 ‘건축주명의를 바꿔 놓았다.’라고 말하였다.

바. 피고는 2019. 12. 18. 이 사건 공사에 관한 건축주명의에 원고를 추가1) 하는 내용의 건축관계자 변경신고서를 제출하였다가 2020. 1. 14. 산지전용변경허가 등을 받는 데에 시간이 걸린다는 이유로 위 신청을 취하하였고, 2020. 6. 10. 같은 내용의 건축관계자 변경신고서를 제출하였다가 2020. 6. 23. 건축주의 사정을 이유로 위 신청을 취하하였다.

사. 원고는 자신이 지급한 공사대금이 유용되었다고 의심하고 2020. 12.경부터 피고와 H에게 공사대금 사용내역을 확인할 수 있는 금융거래내역서와 거래명세표, 세금계산서, 지출내역서 등을 교부해달라고 요구하였는데, 이에 대하여 피고와 H는 오히려 원고가 공사대금 154,762,265원을 미지급하였다고 주장하면서 그 무렵 이 사건 공사를 중단하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14, 17 내지 20, 23호증, 을 제12호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 강원 철원군 L면에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고가 2019. 2.경 이 사건 건물에 관한 건축허가의 건축주명의에 원고를 추가해주기로 하는 내용의 이 사건 건축주명의변경 약정을 체결한

사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 별지 건축 신고필증 상의 건축주명의를 관하여 원고를 공동건축주로 추가하는 건축주명의변경절차를 이행할 의무가 있다. 나아가 이 사건 건축주명의변경 약정의 내용에는 이 사건 건물에 관하여 원고가 사용승인을 받을 수 있도록 피고가 협조해야 할 의무도 포함된다고 할 것인데, 이 법원의 강원 철원군 L면에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지 및 강원 철원군 G 토지 등 9필지 지상에 건축된 9개동의 건축물에 관하여 하나의 건축신고가 이루어져 원고가 그 일부인 이 사건 건물에 관하여만 사용승인을 받는 것이 가능하지 않고, 건축주가 2인인 건물에 관하여 사용승인을 받기 위해서는 공동건축주의 동의가 있어야 할 것으로 보이므로, 공동건축주가 될 피고는 원고에게 원고가 별지 건축 신고필증 상의 건축물들에 관하여 사용승인신청을 함에 있어 위 사용승인신청에 대한 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

3. 피고의 동시이행항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

원고와 피고는 이 사건 건물에 관하여 공사도급계약을 체결하였는데, 피고가 이 사건 공사를 수행하면서 공사비용으로 총 986,244,762원을 지출하였음에도 원고는 위 공사대금 중 154,762,265원을 지급하지 않았다. 따라서 피고는 원고로부터 위 미지급 공사대금 154,762,265원을 지급받기 전에는 원고에게 별지 건축 신고필증 상의 건축주명의변경절차를 이행할 수 없다고 항변함과 아울러 반소로써 위 미지급 공사대금 154,762,265원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 반소에 대한 원고의 본안 전 항변에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

이 사건 반소는 본소 청구와 상호관련성이 없고, 본소 절차를 현저히 지연시키는 것이어서 부적법하다.

2) 판단

반소가 적법하기 위하여는 반소의 목적이 된 청구가 본소의 청구 또는 방어의 방법과 서로 관련이 있어야 하는데(민사소송법 제269조 제1항), 본소 청구와의 관련성이란 반소 청구가 본소 청구와 동일한 법률관계의 형성을 목적으로 하거나 그 청구원인이 동일한 경우, 청구원인이 동일하지 않다고 하더라도 대상이나 발생원인에 있어서 주된 부분이 사실상 또는 법률상 공통되는 경우를 의미하고, 본소의 방어방법과의 관련성이란 반소 청구가 본소 청구의 항변 사유와 대상이나 발생원인에 있어서 공통성이 있는 경우를 의미한다.

살피건대, 피고의 원고에 대한 공사대금 청구는 원고가 본소로써 건축주명의변경절차의 이행을 구하는 이 사건 건물과 관련된 것이고, 피고가 공사대금 채권을 기초로 원고의 본소 청구에 대하여 동시이행항변을 하고 있기도 하므로, 이 사건 본소 청구 또는 방어방법과의 관련성이 인정된다. 또한 피고의 반소 제기 시점, 변론의 진행 경과, 증거의 관련성 등을 고려하면, 피고의 반소 제기가 본소 절차를 현저히 지연시킨다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

다. 본안에 관한 판단

살피건대, 갑 제9, 22, 26, 27, 29호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 공사비입금등현황(을 제2호증)을 토대로 공사대금 지급을 구하나, 위 문서에 기재된 정산내역과 관련하여 원고의 확인을 받았다는 사정이 보이지 않고, 원고와 피고 사이에 피고와 H가 수행한 이 사건 공사에 소요된 공사비용에 관하여 다툼이 있는 점, ② 원고가 공사금액에 관하여 감정을 의뢰한 주식회사 N 강남지사는 이 사건 공사에 소요된 공사대금을 688,100,00원으로 평가한 점, ③ 피고가 이 사건 공사에 소요된 공사비를 입증하기 위한 감정절차를 진행하지 않아 주식회사 N 강남지사가 작성한 감정평가서 외에는 공사비를 특정할 수 있는 객관적인 자료가 존재하지 않는 점, ④ 피고는 '2017. 12. 8.부터 2020. 5. 6.경까지 원고로부터 공사비용으로 지급받아 보관하던 공사대금 72,666,000원을 카드대금 결제, 대출금 변제 등으로 임의 소비하여 횡령하고, H와 공모하여 2018. 3. 12.부터 2020. 11. 12.경까지 원고 명의의 계좌에 보관하거나 원고로부터 송금받은 공사대금 합계 297,958,446원을 피고의 공사비, 개인적인 용도로

임의 소비하여 횡령하였다.’는 혐의로 경찰에서 조사를 받았고, 2022. 10. 19. 기소의견으로 검찰에 송치된 점, ⑤ H는 2019. 6. 17. 원고에게 원고가 지급한 공사대금을 다른 용도로 사용하였음을 사과한 바 있고, 2020. 5. 3. ‘원고의 건축공사와 무관하게 사용한 돈을 하루 빨리 해결해주겠다.’라는 취지로 약속하였으며, 2020. 12. 8. 원고에게 ‘지금 피고가 원고에게 정산해주어야 할 부분이 있다.’라고 말하기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 공사에 986,244,762원에 이르는 공사비를 지출하였다거나 원고가 피고에게 공사대금 154,762,265원을 미지급하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 미지급 공사대금 채권이 존재함을 전제로 하는 피고의 동시이행항변 및 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오태환, 판사 조대현, 판사 김희주

별지

● 건축업 시험규칙 [별지 제7호서4] <개정 2011.4.1>

건축·대수선·용도변경 신고필증

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

[illegible]

귀하께서 제출하신 건축물의 건축·대수선·용도변경신고서에 대하여 건축·대수선·용도변경신고 필증은 「건축법시행규칙」 제12조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2019년 02월 01일

면장

#필수

건축·대수선·용도변경 신고필증

건축주

관련자번호		지 목
강원도 철원군		전
강원도 철원군		대
강원도 철원군		전
강원도 철원군		전
강원도 철원군		전
강원도 철원군		환
강원도 철원군		전
강원도 철원군		환
강원도 철원군		환
강원도 철원군		임야

1) 피고는 9개동의 건물에 관하여 하나의 건축신고를 하여 건물별로 분리하여 일부 건물에 관하여만 건축주명의를 변경하는 것이 가능하지 않은 상황이었다.